


Bald Ejendomme ApS

Rebslagervej 12, 4300 Holbæk


CVR-nr. 27 37 01 36

Årsrapport for perioden

1. oktober 2022 til 30. september 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024

Søren Perby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	6
Balance 30. september	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Bald Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 5. april 2024

Direktion

Søren Perby
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bald Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bald Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. april 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ramazan Turan
statsautoriseret revisor
mne32779

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bald Ejendomme ApS Rebslagervej 12 4300 Holbæk CVR-nr.: 27 37 01 36 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Stiftet: 10. september 2003 Hjemsted: Holbæk
Direktion	Søren Perby, direktør
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed inden for køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 1.029.305, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.353.036.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		1.682.379	715.347
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.511	-177.198
Andre driftsomkostninger		-519.239	0
Resultat før finansielle poster		1.118.629	538.149
Finansielle indtægter	1	109.577	514
Finansielle omkostninger	2	-369.510	-314.726
Resultat før skat		858.696	223.937
Skat af årets resultat	3	170.609	-52.442
Årets resultat		1.029.305	171.495
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.029.305	171.495
		1.029.305	171.495

Balance 30. september

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	8.691.965	15.593.171
Materielle anlægsaktiver		8.691.965	15.593.171
Anlægsaktiver i alt		8.691.965	15.593.171
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	39.103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.762.141	0
Andre tilgodehavender		1.104.159	809.372
Udskudt skatteaktiv		47.525	0
Selskabsskat		0	4.209
Periodeafgrænsningsposter		45.516	45.516
Tilgodehavender		4.959.341	898.200
Likvide beholdninger		1.418	991
Omsætningsaktiver i alt		4.960.759	899.191
Aktiver i alt		13.652.724	16.492.362

Balance 30. september

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		0	378.014
Overført resultat		7.228.036	5.820.717
Egenkapital		7.353.036	6.323.731
Hensættelse til udskudt skat		0	1.354.864
Hensatte forpligtelser i alt		0	1.354.864
Banker		1.272.361	710.465
Gæld til realkreditinstitutter		34.290	3.855.559
Selskabsskat		1.231.780	5.610
Anden gæld		1.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.538.431	4.571.634
Kortfristet del af langfristet gæld	5	166.323	506.394
Kreditinstitutter		0	1.000.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	311.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		504.186	139.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.218.420	1.352.164
Selskabsskat		1.401	0
Anden gæld		870.927	932.859
Kortfristede gældsforpligtelser		2.761.257	4.242.133
Gældsforpligtelser i alt		6.299.688	8.813.767
Passiver i alt		13.652.724	16.492.362
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	378.014	5.820.717	6.323.731
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-378.014	378.014	0
Årets resultat	0	0	1.029.305	1.029.305
Egenkapital 30. september	125.000	0	7.228.036	7.353.036

Noter

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	109.577	0
Andre finansielle indtægter	0	514
	<u>109.577</u>	<u>514</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	35.488	47.244
Andre finansielle omkostninger	334.022	267.482
	<u>369.510</u>	<u>314.726</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.231.780	5.610
Årets udskudte skat	-1.402.389	46.832
	<u>-170.609</u>	<u>52.442</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	16.026.124
Tilgang i årets løb	6.586.819
Afgang i årets løb	<u>-13.574.445</u>
Kostpris 30. september	<u>9.038.498</u>
Opskrivninger 1. oktober	484.634
Afgang	<u>-484.634</u>
Opskrivninger 30. september	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	917.587
Årets afskrivninger	44.510
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-615.564</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>346.533</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u><u>8.691.965</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober <u>DKK</u>	Gæld 30. september <u>DKK</u>	Afdrag næste år <u>DKK</u>	Restgæld efter 5 år <u>DKK</u>
Banker	710.465	1.272.361	92.623	816.093
Gæld til realkreditinstitutter	3.855.559	34.290	73.700	0
Selskabsskat	5.610	1.231.780	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	<u><u>4.571.634</u></u>	<u><u>3.538.431</u></u>	<u><u>166.323</u></u>	<u><u>1.816.093</u></u>

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bikuben Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for søsterselskabs bankengagement er afgivet selvskyldnerkaution.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme for nom. kr. 4.941.000.

Der er lyst pant i selskabets ejendomme til sikkerhed for prioritetslån. Den samlede regnskabsmæssig værdi af ejendommene udgør pr. 30. september 2023 kr. 9.159.209. Restgæld på prioritetslån udgør pr. 30. september 2023 kr. 1.472.974.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bald Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra leje bliver anerkendt i resultatopgørelsen, når leveringen er sket, og risikoen er overgået til køberen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	100 år	35-43 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter udelukkende indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.