

## **BA Ejendomme ApS**

Harløsevej 134  
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 70 34 06

## **Årsrapport for 2019**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. marts 2020

---

Mogens Bech  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 30. september 2019	6
Balance 30. september 2019	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 for BA 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 6. marts 2020

### Direktion

Mogens Bech  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i BA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for BA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 6. marts 2020

**Revisionsfirmaet Tage Sørensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BA Ejendomme ApS Harløsevej 134 3400 Hillerød
	CVR-nr.: 28 70 34 06
	Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september 2019
	Hjemsted: Hillerød
<b>Direktion</b>	Mogens Bech, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Tage Sørensen statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive og administrere produktions- og investeringsejendomme

### **Usædvanlige forhold**

I forbindelse med ændring i ejerskabet er selskabets regnskabsår ændret. Regnskabsåret omfatter således kun 9 måneder, mens sammenligningstallene omfatter 12 måneder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 202.111, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 7.112.379.

### **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. januar - 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>379.696</b>	<b>577.455</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-99.643</u>	<u>-96.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>280.053</b>	<b>481.455</b>
Finansielle omkostninger		<u>-22.710</u>	<u>-45.713</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>257.343</b>	<b>435.742</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-55.232</u>	<u>-95.854</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>202.111</u></b>	<b><u>339.888</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	300.000
Årets henlæggelse til andre reserver		-21.431	0
Overført resultat		<u>223.542</u>	<u>39.888</u>
		<b><u>202.111</u></b>	<b><u>339.888</u></b>

**Balance 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>12.900.357</u>	<u>13.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.900.357</b></u>	<u><b>13.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.900.357</b></u>	<u><b>13.000.000</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>34.830</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>34.830</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>166.830</b></u>	<u><b>205.022</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>201.660</b></u>	<u><b>205.022</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.102.017</b></u></u>	<u><u><b>13.205.022</b></u></u>



**Balance 30. september 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		5.313.830	5.335.261
Overført resultat		1.673.549	1.450.007
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>300.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>7.112.379</u></b>	<b><u>7.210.268</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.184.417</u>	<u>2.208.539</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.184.417</u></b>	<b><u>2.208.539</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.928.057	2.131.361
Selskabsskat		83.084	0
Deposita		<u>195.000</u>	<u>180.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.206.141</u></b>	<b><u>2.311.361</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	276.000	280.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.293.935	0
Anden gæld		<u>29.145</u>	<u>1.194.854</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.599.080</u></b>	<b><u>1.474.854</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.805.221</u></b>	<b><u>3.786.215</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>13.102.017</u></b>	<b><u>13.205.022</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i henhold til årsregnskabsloven vurderes som værende beskæftiget. I henhold til selskabsloven er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er personaleudgifter i årsrapporten.

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	79.354	116.974
Årets udskudte skat	<u>-24.122</u>	<u>-21.120</u>
	<b><u>55.232</u></b>	<b><u>95.854</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	5.335.261	1.450.007	6.910.268
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-21.431</u>	<u>223.542</u>	<u>202.111</u>
<b>Egenkapital 30. september 2019</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>5.313.830</u></b>	<b><u>1.673.549</u></b>	<b><u>7.112.379</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 30. september 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.411.361	2.204.057	276.000	832.942
Selskabsskat	0	83.084	0	0
Anden gæld	1.224.275	0	0	0
Deposita	180.000	195.000	0	0
	<b>3.815.636</b>	<b>2.482.141</b>	<b>276.000</b>	<b>832.942</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.213, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 13.900.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BA Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50-60 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.