

## **BA Ejendomme ApS**

Harløsevej 134  
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 70 34 06

## **Årsrapport for 2021/22**

(18. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. marts 2023

---

Mogens Bech  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	6
Balance 30. september 2022	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 7. marts 2023

### 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. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 7. marts 2023

**RTS**  
**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. oktober 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted: Hillerød
<b>Direktion</b>	Mogens Bech, direktør
<b>Revisor</b>	RTS statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje og administrere produktions- og investeringsejendomme

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 255.979, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 7.748.168.

### **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 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>507.609</b>	<b>80.733</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-132.856</u>	<u>-132.856</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>374.753</b>	<b>-52.123</b>
Finansielle omkostninger		<u>-48.365</u>	<u>-31.508</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>326.388</b>	<b>-83.631</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-70.409</u>	<u>20.472</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>255.979</u></b>	<b><u>-63.159</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Årets henlæggelse til opskrivninger		-28.575	-28.575
Overført resultat		<u>284.554</u>	<u>-34.584</u>
		<b><u>255.979</u></b>	<b><u>-63.159</u></b>

**Balance 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>12.501.789</u>	<u>12.634.645</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.501.789</u></b>	<b><u>12.634.645</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.501.789</u></b>	<b><u>12.634.645</u></b>
Andre tilgodehavender		0	35.573
Periodeafgrænsningsposter		<u>34.920</u>	<u>34.830</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>34.920</u></b>	<b><u>70.403</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>101.405</u></b>	<b><u>177.706</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>136.325</u></b>	<b><u>248.109</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>12.638.114</u></u></b>	<b><u><u>12.882.754</u></u></b>



**Balance 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		5.221.571	5.250.146
Overført resultat		<u>2.401.597</u>	<u>2.117.043</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>7.748.168</u></b>	<b><u>7.492.189</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.090.132</u>	<u>2.121.561</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.090.132</u></b>	<b><u>2.121.561</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.080.782	1.364.382
Selskabsskat		101.838	11.427
Deposita		<u>203.036</u>	<u>198.978</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>1.385.656</u></b>	<b><u>1.574.787</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	294.552	436.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		851.731	807.359
Anden gæld		<u>267.875</u>	<u>450.724</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.414.158</u></b>	<b><u>1.694.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.799.814</u></b>	<b><u>3.269.004</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>12.638.114</u></b>	<b><u>12.882.754</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	101.838	10.956
Årets udskudte skat	-31.429	-31.428
	<b>70.409</b>	<b>-20.472</b>

## 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	5.250.146	2.117.043	7.492.189
Årets resultat	0	-28.575	284.554	255.979
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>5.221.571</b>	<b>2.401.597</b>	<b>7.748.168</b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. septem- ber 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.646.142	1.364.378	283.596	0
Selskabsskat	165.801	101.838	10.956	0
Deposita	198.978	203.036	0	0
	<b>2.010.921</b>	<b>1.669.252</b>	<b>294.552</b>	<b>0</b>

## 4 Eventualforpligtelser

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

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.364, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 12.502.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BA Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 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 driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50-60 %

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

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger (andre reserver)

I reserven indregnes et beløb svarende til opskrivninger på anlægsaktiver. Reserven reduceres, i takt med at anlægsaktiverne afskrives.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## 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.