

# **BA Ejendomme Fyn A/S**

**Chr. Richardts Vej 9**

**5230 Odense M**

**CVR-nr. 32 66 76 27**

**Årsrapport**

**2015/16**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 22/02 2017

---

Svend Erik Madsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BA Ejendomme Fyn A/S  
Chr. Richardts Vej 9  
5230 Odense M

CVR-nr.: 32 66 76 27  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Britta Karin Akselbo, formand  
Svend Erik Madsen  
Mette Akselbo Madsen  
Kristine Akselbo Madsen

### Direktion

Svend Erik Madsen

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for BA Ejendomme Fyn A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Odense, den 2. februar 2017

### Direktion

---

Svend Erik Madsen

### Bestyrelse

---

Britta Karin Akselbo  
formand

---

Svend Erik Madsen

---

Mette Akselbo Madsen

---

Kristine Akselbo Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i BA Ejendomme Fyn A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for BA Ejendomme Fyn A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 2. februar 2017

**FER FYN'S ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder med udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 566.977, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.166.457.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BA Ejendomme Fyn A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Omsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejeperioderne forløber, og lejekontrakterne ikke bliver opsagt.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Der er anvendt en afkastgrad på 6%, der er fastsat efter ledelsens forventninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.180.105</b>	<b>861.783</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.684</u>	<u>-24.344</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.178.421</b>	<b>837.439</b>
Finansielle indtægter		26.117	103.601
Finansielle omkostninger	1	<u>-477.645</u>	<u>-484.556</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>726.893</b>	<b>456.484</b>
Skat af årets resultat		<u>-159.916</u>	<u>-100.427</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>566.977</u></b>	<b><u>356.057</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>566.977</u>	<u>356.057</u>
		<b><u>566.977</u></b>	<b><u>356.057</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme		24.500.000	23.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>0</u>	<u>1.684</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>24.500.000</u></b>	<b><u>23.801.684</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>24.500.000</u></b>	<b><u>23.801.684</u></b>
Andre tilgodehavender		0	14.319
Periodeafgrænsningsposter		<u>35.420</u>	<u>42.238</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>35.420</u></b>	<b><u>56.557</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>103.518</u></b>	<b><u>100.711</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>138.938</u></b>	<b><u>157.268</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>24.638.938</u></b>	<b><u>23.958.952</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>5.666.457</u>	<u>5.099.480</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>6.166.457</u></b>	<b><u>5.599.480</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>712.275</u>	<u>552.359</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>712.275</u></b>	<b><u>552.359</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.215.155</u>	<u>13.583.990</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>13.215.155</u></b>	<b><u>13.583.990</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	361.011	201.291
Kreditinstitutter		996.243	993.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.810	56.808
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.571.137	1.418.226
Anden gæld		<u>1.557.850</u>	<u>1.553.648</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.545.051</u></b>	<b><u>4.223.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>17.760.206</u></b>	<b><u>17.807.113</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>24.638.938</u></b>	<b><u>23.958.952</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	32.195	30.244
Andre finansielle omkostninger	445.450	433.173
Valutakurstab	0	21.139
	<u>477.645</u>	<u>484.556</u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015		19.492.785
Tilgang i årets løb		<u>316.810</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>19.809.595</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		4.307.215
Årets værdireguleringer		<u>383.190</u>
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>4.690.405</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><b>24.500.000</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	500.000	5.099.480	5.599.480
Årets resultat	0	566.977	566.977
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>5.666.457</b>	<b>6.166.457</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 100. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2016 kr.	2015 kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2015	552.359	451.932
Hensat i året	159.916	100.427
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2016</b>	<b>712.275</b>	<b>552.359</b>
Materielle anlægsaktiver	1.255.773	1.122.141
Låneomkostninger	-6.271	-6.551
Skattemæssigt underskud	-537.227	-563.231
	<b>712.275</b>	<b>552.359</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>13.785.281</u>	<u>13.576.166</u>	<u>361.011</u>	<u>10.251.561</u>
	<b><u>13.785.281</u></b>	<b><u>13.576.166</u></b>	<b><u>361.011</u></b>	<b><u>10.251.561</u></b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BA Production ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.576, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 24.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 1.775 i ovenstående grunde og bygninger, der er henlagt i eget depot.