

BaggeHolm A/S

Yrsavej 36
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 40816542

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2025

Torben Bagge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024	5
Balance pr. 31. december 2024	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BaggeHolm A/S
Yrsavej 36
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 40816542
Hjemsted Aarhus
Stiftelsesdato 19. september 2019
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Bestyrelse

Torben Bagge, Formand
Mathias Krogsgaard Bagge, Bestyrelsesmedlem
Julie Nord Holm, Bestyrelsesmedlem

Direktion

Julie Nord Holm, Direktør

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. juli 2025 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for BaggeHolm A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 11. juli 2025

Direktion

Julie Nord Holm
Direktør

Bestyrelse

Torben Bagge
Formand

Mathias Krogsgaard Bagge
Bestyrelsesmedlem

Julie Nord Holm
Bestyrelsesmedlem

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom samt efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen har tabt hele sin egenkapital. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på trods af kapitaltabet kan forsætte sin drift, ligesom der er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Bruttotab		-142.260	-282.160
Personaleomkostninger	1	-161.992	-308.602
Resultat før af- og nedskrivninger		-304.252	-590.762
Nedskrivning af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger		0	-3.310.958
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-2.948.452
Resultat før finansielle poster		-304.252	-6.850.172
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		62.458	-5.263.018
Andre finansielle indtægter	2	4.693.109	1.781.385
Finansielle omkostninger	3	-5.221.446	-954.012
Resultat før skat		-770.131	-11.285.817
Skat af årets resultat		0	95.942
Årets resultat		-770.131	-11.189.875
Forslag til resultatdisponering		2024	2023
		kr	kr
Overført resultat		-770.131	-11.189.875
Resultatdisponering i alt		-770.131	-11.189.875

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		68.967.466	10.277.445
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		212.840	0
Materielle anlægsaktiver i alt		69.180.306	10.277.445
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.339.904	1.615.749
Deposita		9.167	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.349.071	1.615.749
Anlægsaktiver i alt		70.529.377	11.893.194
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		225.030	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	13.213.301
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	46.266
Andre tilgodehavender		387.499	112.123
Periodeafgrænsningsposter		18.028	0
Tilgodehavender i alt		630.557	13.371.690
Likvide beholdninger		70.429	857.026
Omsætningsaktiver i alt		700.986	14.228.716
Aktiver i alt		71.230.363	26.121.910

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		37.096.025	37.096.025
Overført resultat		-40.031.051	-39.260.920
Egenkapital i alt		-2.935.026	-2.164.895
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	1.456.965
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		209.208	0
Andre kreditinstitutter		12.189.287	9.625.000
Deposita		0	20.985
Anden gæld		58.419.943	15.889.475
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	70.818.438	25.535.460
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banker		383.682	0
Andre kreditinstitutter		214.005	162.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		230.442	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.114	132.402
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.017.572	873.410
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		80.000	0
Anden gæld		206.136	126.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.346.951	1.294.380
Gældsforpligtelser i alt		74.165.389	26.829.840
Passiver i alt		71.230.363	26.121.910
Usikkerhed om going concern	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		Ultimo
	kapital	Overført resultat	
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	37.096.025	-39.260.920	-2.164.895
Årets resultat	0	-770.131	-770.131
Egenkapital, ultimo	37.096.025	-40.031.051	-2.935.026

1. Personaleomkostninger

	2024	2023
	kr	kr
Lønninger	159.149	308.602
Andre omkostninger til social sikring	2.843	0
I alt	161.992	308.602
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

2. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr	kr
Øvrige finansielle indtægter	4.693.109	1.781.385
I alt	4.693.109	1.781.385

3. Finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr	kr
Øvrige finansielle omkostninger	667.887	954.012
Gældsafgivelse, udgiftsførsel	4.553.559	0
I alt	5.221.446	954.012

4. Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år og før 5 år
	kr	kr	kr	kr
Gæld til realkreditinstitutter	0	209.208	0	209.208
Andre kreditinstitutter	9.625.000	12.189.287	0	12.189.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0	15.000	0
Deposita	20.985	0	0	0
Anden gæld	15.889.475	58.419.943	0	58.419.943
I alt	25.535.460	70.818.438	15.000	70.818.438

5. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er bl.a. usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, tomgang (også på baggrund af istandsættelser), lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Det er ledelsens vurdering, at selskabets investeringsejendomme er værdiansat forsvarligt.

6. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening. Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som going concern.

7. Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er unlimiteret.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK 9.625. Som sikkerhed er der givet pant i anparter i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssig værdi udgør TDKK 1.616.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 13.577, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 68.967. Ejerpantebreve er pantsat til sikkerhed for koncernselskabernes gæld til kreditinstitutter.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BaggeHolm A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger indeholder nedskrivninger på omsætningsaktiver, hvis størrelse eller art efter virksomhedens øvrige forhold anses at overstige normale nedskrivninger.

Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

Indtægter af værdipapirer, der er anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivninger på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk 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. Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. 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.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme til dagsværdi

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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes som investeringsejendomme.

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

Dagsværdien er et udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 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 individuefastsat 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.

Afkastprocenterne er fastsat som gennemsnit for alle ejendomme i intervallet 4,4% - 8,8%, hvilket skal ses i forhold til ledelsens egne vurderinger, samt eksterne mæglervurderinger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarelige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode. Den indre værdis metode anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt ud fra et konkret vurderet nedskrivningsbehov. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne. 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mathias Krogsgaard Bagge

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 24cdb24b-b9bb-43fa-832c-7c2ddac3a80a

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-11 08:19:23 UTC



Torben Bagge

Bestyrelsesformand

Serienummer: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 08:42:00 UTC



Julie Nord Holm

Direktionsmedlem

Serienummer: 2f7246dd-4164-4666-bd77-6523e95ec2df

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-11 09:29:12 UTC



Julie Nord Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2f7246dd-4164-4666-bd77-6523e95ec2df

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-07-11 09:29:12 UTC



Torben Bagge

Dirigent

Serienummer: fe3ff693-871e-47aa-acf4-0ab49c404519

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-07-11 09:33:01 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.