



Von Baden Invest ApS

Hunderupvej 49
5000 Odense C
CVR-nr. 41050403

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.06.2025

Jesper von Baden
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Von Baden Invest ApS
Hunderupvej 49
5000 Odense C

CVR-nr.: 41050403
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Jesper von Baden, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Von Baden Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27.06.2025

Direktion

Jesper von Baden
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Von Baden Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Von Baden Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 27.06.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er eje og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.422 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

Ejendommenene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,98%.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		972.138	17.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.014.924	575.247
Driftsresultat		1.987.062	592.723
Andre finansielle indtægter	2	198	2.578
Andre finansielle omkostninger		(663.653)	(629.850)
Resultat før skat		1.323.607	(34.549)
Skat af årets resultat		(251.594)	47.201
Årets resultat		1.072.013	12.652
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.072.013	12.652
Resultatdisponering		1.072.013	12.652

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		17.780.742	16.765.818
Materielle aktiver	3	17.780.742	16.765.818
Anlægsaktiver		17.780.742	16.765.818
Udskudt skat		0	63.738
Tilgodehavender		0	63.738
Likvide beholdninger		20.704	0
Omsætningsaktiver		20.704	63.738
Aktiver		17.801.446	16.829.556

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		42.000	42.000
Overført overskud eller underskud		1.062.654	(9.359)
Egenkapital		1.104.654	32.641
Udskudt skat		187.856	0
Hensatte forpligtelser		187.856	0
Gæld til realkreditinstitutter		12.217.315	12.514.523
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.217.315	12.514.523
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	303.073	245.804
Bankgæld		0	809
Deposita		522.028	530.088
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.441.902	3.486.438
Anden gæld		24.618	19.253
Kortfristede gældsforpligtelser		4.291.621	4.282.392
Gældsforpligtelser		16.508.936	16.796.915
Passiver		17.801.446	16.829.556
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	42.000	(9.359)	32.641
Årets resultat	0	1.072.013	1.072.013
Egenkapital ultimo	42.000	1.062.654	1.104.654

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 31.12.2024 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af virksomhedens investeringsejendomme. Dette skyldes, at markedet er påvirket af et svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af virksomhedens investeringsejendomme indarbejdet en forventning om, at markedet vil stabilisere sig. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. (1.422) t.kr. og 1.552 t.kr.

Værdien af ejendommene er målt ud fra et gennemsnitlige afkastkrav på 5,98% (sidste år 6,30%)

2 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægter i øvrigt	198	2.578
	198	2.578

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	14.839.481
Kostpris ultimo	14.839.481
Opskrivninger primo	1.926.337
Årets opskrivninger	1.014.924
Opskrivninger ultimo	2.941.261
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.780.742

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 18 boligejendomme på i alt 1.538 m². Investeringsejendomme er beliggende på i Odense. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drift-, og administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er den gennemsnitlige afkastprocent på 5,98% (sidste år 6,30%), den højeste afkastprocent er 6,5% og den laveste afkastprocent er 5,25%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedgående retning set i forhold til den gennemsnitlige afkastsats på 5,98%:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering før skat
6,50%	16.358.305	17.780.743	(1.422.438)
6,25%	17.012.627	17.780.743	(768.116)
5,98%	17.780.743	17.780.743	0
5,75%	18.491.961	17.780.743	711.218
5,50%	19.332.489	17.780.743	1.551.746

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	303.073	245.804	12.217.315	9.493.073
	303.073	245.804	12.217.315	9.493.073

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	17.780.743
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	1.014.924

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med en restgæld på 12.520 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.781 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til bank.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi,

der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.