



## **K. Baun Ejendomme ApS**

Svend Estridsens Vej 19  
4000 Roskilde

CVR-nr. 34 62 28 33

### **Årsrapport for 2024/25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2025

---

Kristoffer Lyderik Baun  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for K. Baun Ejendomme ApS.

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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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.

Roskilde, den 10. november 2025

### Direktion

Kristoffer Lyderik Baun  
direktør

Cecilie Lyderik Baun  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i K. Baun Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for K. Baun Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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.

Roskilde, den 10. november 2025

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
mne35446



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K. Baun Ejendomme ApS  
Svend Estridsens Vej 19  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 62 28 33

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Stiftet: 30. juli 2012

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Kristoffer Lyderik Baun, direktør  
Cecilie Lyderik Baun, direktør

### Revisor

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Byledet 12  
4000 Roskilde



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering samt ejendomsudlejning.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024/25 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 218.470, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 402.379.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Baun Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i DKK.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### 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.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

#### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>58.451</b>	<b>70.299</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>58.451</b>	<b>70.299</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		391.000	223.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>449.451</b>	<b>294.099</b>
Finansielle indtægter		16	14
Finansielle omkostninger	2	-112.886	-117.218
<b>Resultat før skat</b>		<b>336.581</b>	<b>176.895</b>
Skat af årets resultat	3	-118.111	5.063
<b>Årets resultat</b>		<b>218.470</b>	<b>181.958</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		218.470	181.958
		<b>218.470</b>	<b>181.958</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme		<u>3.091.000</u>	<u>2.700.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>3.091.000</b></u>	<u><b>2.700.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.091.000</b></u>	<u><b>2.700.000</b></u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>11.909</u>	<u>10.299</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.909</b></u>	<u><b>10.299</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.909</b></u>	<u><b>10.299</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.102.909</b></u></u>	<u><u><b>2.710.299</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>322.379</u>	<u>103.909</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>402.379</u></b>	<b><u>183.909</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>203.070</u>	<u>73.050</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>203.070</u></b>	<b><u>73.050</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.176.188</u>	<u>1.217.358</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.176.188</u></b>	<b><u>1.217.358</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	39.000	32.000
Banker		1.107	1.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.207.154	1.129.496
Anden gæld		5.011	3.557
Deposita		<u>57.000</u>	<u>57.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.321.272</u></b>	<b><u>1.235.982</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.497.460</u></b>	<b><u>2.453.340</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.102.909</u></b>	<b><u>2.710.299</u></b>
Eventualforpligtelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	103.909	183.909
Årets resultat	<u>0</u>	<u>218.470</u>	<u>218.470</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>322.379</u></b>	<b><u>402.379</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	46.957	43.536
Andre finansielle omkostninger	<u>65.929</u>	<u>73.682</u>
	<u><b>112.886</b></u>	<u><b>117.218</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	130.020	5.236
Sambeskatningsbidrag	<u>-11.909</u>	<u>-10.299</u>
	<u><b>118.111</b></u>	<u><b>-5.063</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>2.467.196</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>2.467.196</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		232.804
Årets værdireguleringer		<u>391.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>623.804</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<u><b>3.091.000</b></u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på salgsværdien af nærliggende bygninger af samme karakter. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.249.358</u>	<u>1.215.188</u>	<u>39.000</u>	<u>1.054.000</u>
	<b><u>1.249.358</u></b>	<b><u>1.215.188</u></b>	<b><u>39.000</u></b>	<b><u>1.054.000</u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Baun Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

