



K. Baun Ejendomme ApS

Svend Estridsens Vej 19
4000 Roskilde
CVR-nr. 34 62 28 33

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 8. oktober 2024

Kristoffer Lyderik Baun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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 8. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 vor 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 8. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 30. juli 2012 Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemsted: Roskilde
Direktion	Kristoffer Lyderik Baun, direktør Cecilie Lyderik Baun, direktør
Revisor	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 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 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 181.958, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 183.909.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Selskabets kapital forventes reetableret ved fremtidig indtjening.

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 2023/24 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 2023/24 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 varmeregnskab 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 poster 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Bruttofortjeneste		70.299	71.445
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	223.800	308.246
Resultat før finansielle poster		294.099	379.691
Finansielle indtægter		14	0
Finansielle omkostninger	3	-117.218	-89.948
Resultat før skat		176.895	289.743
Skat af årets resultat	4	5.063	-63.743
Årets resultat		181.958	226.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		181.958	226.000
		181.958	226.000

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		2.700.000	2.476.200
Materielle anlægsaktiver	1	<u>2.700.000</u>	<u>2.476.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.700.000</u>	<u>2.476.200</u>
Andre tilgodehavender		0	52
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.299	4.071
Tilgodehavender		<u>10.299</u>	<u>4.123</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>2.337</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>10.299</u>	<u>6.460</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.710.299</u></u>	<u><u>2.482.660</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		103.909	-78.049
Egenkapital		<u>183.909</u>	<u>1.951</u>
Hensættelse til udskudt skat		73.050	67.814
Hensatte forpligtelser i alt		<u>73.050</u>	<u>67.814</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.217.358	1.242.863
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.217.358</u>	<u>1.242.863</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	32.000	36.000
Banker		1.929	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.129.496	1.065.031
Anden gæld		3.557	1
Deposita		57.000	57.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.235.982</u>	<u>1.170.032</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.453.340</u>	<u>2.412.895</u>
Passiver i alt		<u>2.710.299</u>	<u>2.482.660</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppførelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	80.000	-78.049	1.951
Årets resultat	0	181.958	181.958
Egenkapital 30. juni 2024	80.000	103.909	183.909

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. juli 2023	2.467.196
Kostpris 30. juni 2024	2.467.196
Værdireguleringer 1. juli 2023	9.004
Årets værdireguleringer	223.800
Værdireguleringer 30. juni 2024	232.804
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	2.700.000

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.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	2.364.500	2.700.000	3.037.500
Ændring i dagsværdi	-335.500	0	337.500

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>223.800</u>	<u>308.246</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>223.800</u>	<u>308.246</u>
	<u>223.800</u>	<u>308.246</u>

Noter

	2023/24	2022/23		
	DKK	DKK		
3 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	43.536	41.288		
Andre finansielle omkostninger	73.682	48.660		
	117.218	89.948		
4 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-10.299	-4.071		
Årets udskudte skat	5.236	67.814		
	-5.063	63.743		
5 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. juli 2023	30. juni 2024	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.278.863	1.249.358	32.000	1.122.000
	1.278.863	1.249.358	32.000	1.122.000

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.248, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 2.500.

Til sikkerheds for ejerforening er der taget pant i grunde og bygninger med t.kr. 40.