

# **Bagger-Nielsen Erhvervsejendomme ApS**

**Svalehøjvej 10, 3650 Ølstykke**

## **Årsrapport for 2025**

**CVR-nr. 40 53 24 39**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15. april 2026

dirigent: Tove Hanne Gurli Bagger-Nielsen



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Bagger-Nielsen Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 15. april 2026

### Direktion

Hanne Bagger-Nielsen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Bagger-Nielsen Erhvervsejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bagger-Nielsen Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 revisorers 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.

København, den 15. april 2026

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Bo Langtoft Larsen  
Statsautoriseret revisor  
mne27872

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bagger-Nielsen Erhvervsejendomme ApS  
Runddelen 7  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 40532439

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Egedal

### Direktion

Hanne Bagger-Nielsen, direktør



# Resultatopgørelse

## 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.153</b>	<b>190.415</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-107.074</u>	<u>-87.687</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.079</b>	<b>102.728</b>
Finansielle indtægter	3	20.179	176
Finansielle omkostninger	4	<u>-104.231</u>	<u>-145.258</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>38.027</b>	<b>-42.354</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-8.405</u>	<u>9.279</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>29.622</b></u>	<u><b>-33.075</b></u>
Overført resultat		<u>29.622</u>	<u>-33.075</u>
		<u><b>29.622</b></u>	<u><b>-33.075</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.249.701</u>	<u>5.061.775</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.249.701</b></u>	<u><b>5.061.775</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.249.701</b></u>	<u><b>5.061.775</b></u>
Andre tilgodehavender		582.237	489.129
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>4.176</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>582.237</b></u>	<u><b>493.305</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>285</b></u>	<u><b>7.032</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>582.522</b></u>	<u><b>500.337</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>7.832.223</b></u>	<u><b>5.562.112</b></u>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		39.749	39.749
Overkurs ved emission		2.011.577	2.011.577
Overført resultat		629.113	599.491
<b>Egenkapital</b>		<b>2.680.439</b>	<b>2.650.817</b>
Hensættelse til udskudt skat		717.256	708.851
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>717.256</b>	<b>708.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.784.102	1.861.558
Deposita		234.000	210.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.018.102</b>	<b>2.071.558</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	75.995	74.534
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.923	4.285
Anden gæld		2.322.508	52.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.416.426</b>	<b>130.886</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.434.528</b>	<b>2.202.444</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.832.223</b>	<b>5.562.112</b>
Hovedaktivitet	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	39.749	2.011.577	599.491	2.650.817
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>29.622</u>	<u>29.622</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>39.749</u></b>	<b><u>2.011.577</u></b>	<b><u>629.113</u></b>	<b><u>2.680.439</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>20.179</u>	<u>176</u>
	<b><u>20.179</u></b>	<b><u>176</u></b>

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	0	10.871
	<u>104.231</u>	<u>134.387</u>
	<b><u>104.231</u></b>	<b><u>145.258</u></b>

### 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	0	-9.279
	<u>8.405</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.405</u></b>	<b><u>-9.279</u></b>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar 2025	<u>Gæld</u> 31. december 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.936.092	1.860.097	75.995	1.563.422
Deposita	210.000	234.000	0	0
	<b><u>2.146.092</u></b>	<b><u>2.094.097</u></b>	<b><u>75.995</u></b>	<b><u>1.563.422</u></b>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bagger-Nielsen Erhvervsejendomme ApS for 2025 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 2025 er aflagt i kr.

### 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 til-/løg/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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driftsudgifter til ejendomme samt omkostninger til lokaler, administration mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt 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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20-50 år

Restværdi: 0-20%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.