

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Hostrupsvej 26, 1.2  
3400 Hillerød  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **BAAFM Ejendomme ApS**

**Håndværkervænget 9, 3400 Hillerød**

**CVR-nr. 31 86 15 35**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

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

---

Anders Fabricius Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|                                                  | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| Ledelsesberetning                                | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 9           |
| Balance                                          | 10          |
| Noter                                            | 12          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BAAFM Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 11. juni 2025

### Direktion

Anders Fabricius Møller  
Direktør

Birgitte Adriansen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i BAAFM Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BAAFM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 revisorers 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 11. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Bo Lysen**

statsautoriseret revisor  
mne32109

## Selskabsoplysninger

---

|                        |                                                                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>       | BAAFM Ejendomme ApS<br>Håndværkervænget 9<br>3400 Hillerød<br><br>CVR-nr.: 31 86 15 35<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>       | Anders Fabricius Møller, Direktør<br>Birgitte Adriansen, Direktør                                                               |
| <b>Revisor</b>         | Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hostrupsvej 26<br>3400 Hillerød                                             |
| <b>Modervirksomhed</b> | BAAFM Holding ApS                                                                                                               |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at købe og udleje ejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat er som forventet.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BAAFM Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende ejendomme og omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter BAAFM Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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. januar - 31. december**

| Note                                              | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>316.675</b> | <b>265.169</b> |
| 1 Personaleomkostninger                           | -15.000        | -60.000        |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -38.891        | -38.184        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>262.784</b> | <b>166.985</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 416            | 4.727          |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -38.452        | -40.436        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>224.748</b> | <b>131.276</b> |
| Skat af årets resultat                            | -57.115        | -16.114        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>167.633</b> | <b>115.162</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 167.633        | 115.162        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>167.633</b> | <b>115.162</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                               |  |                  |                  |
|----------------------------------------------|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                                  |  | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |  |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          |  | 3.381.366        | 3.349.560        |
| Materielle anlægsaktiver i alt               |  | 3.381.366        | 3.349.560        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |  | <b>3.381.366</b> | <b>3.349.560</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |  |                  |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |  | 0                | 30.953           |
| Andre tilgodehavender                        |  | 0                | 10.350           |
| Tilgodehavender i alt                        |  | 0                | 41.303           |
| Likvide beholdninger                         |  | 214.579          | 74.595           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |  | <b>214.579</b>   | <b>115.898</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |  | <b>3.595.945</b> | <b>3.465.458</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |                                              |                  |                  |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u>               |                                              | <u>2024</u>      | <u>2023</u>      |
| <b>Egenkapital</b>        |                                              |                  |                  |
|                           | Virksomhedskapital                           | 125.000          | 125.000          |
|                           | Overført resultat                            | 1.626.448        | 1.458.815        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.751.448</b> | <b>1.583.815</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |                                              |                  |                  |
| 2                         | Gæld til realkreditinstitutter               | 1.546.057        | 1.647.727        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 1.546.057        | 1.647.727        |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld          | 99.806           | 99.806           |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                    | 0                | 12.132           |
|                           | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 5.803            | 0                |
|                           | Selskabsskat                                 | 57.115           | 36.756           |
|                           | Anden gæld                                   | 135.716          | 85.222           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 298.440          | 233.916          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>1.844.497</b> | <b>1.881.643</b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>3.595.945</b> | <b>3.465.458</b> |
| 3                         | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                  |                  |
| 4                         | <b>Eventualposter</b>                        |                  |                  |

**Noter**

|                                                                                                                                                                                                                                                                | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |
| Pensioner                                                                                                                                                                                                                                                      | 15.000           | 60.000           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>15.000</b>    | <b>60.000</b>    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere                                                                                                                                                                                                                 | 1                | 1                |
| <b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>                                                                                                                                                                                                                       |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt                                                                                                                                                                                                                           | 1.645.863        | 1.747.533        |
| Heraf forfalder inden for 1 år                                                                                                                                                                                                                                 | -99.806          | -99.806          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1.546.057</b> | <b>1.647.727</b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år                                                                                                                                                                                                                        | 1.047.027        | 1.148.697        |
| <b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                                                                                                |                  |                  |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med 2.066 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.381 t.kr.                                                                    |                  |                  |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 t.kr. og kaution overfor tilknyttet virksomheds pengeinstitut med en gæld på 0 t.kr. er det givet pant nom. 5.000 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.381 t.kr. |                  |                  |
| <b>4. Eventualposter</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                  |                  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                                                                                                                                                                                                                                   |                  |                  |
| <b>Sambeskatning</b>                                                                                                                                                                                                                                           |                  |                  |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BAAFM Holding ApS, CVR-nr. 26613914, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.                                   |                  |                  |
| Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.                                                                                      |                  |                  |
| Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.                                                                                                                        |                  |                  |

# 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.”

## Birgitte Adriansen

### Direktør

Serienummer: 63d94332-47d5-47ff-872d-e3012e0ec7d2

IP: 89.150.xxx.xxx

2025-06-11 16:06:03 UTC



## Anders Fabricius Møller

### Direktør og dirigent

Serienummer: 657bfb34-a75f-4994-a947-1b789e57b36e

IP: 87.54.xxx.xxx

2025-06-12 05:13:17 UTC



## Bo Lysen

**Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936**

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton Godkendt Revisionspartne...

Serienummer: 24d07241-f4c3-4072-9e11-fc95876c859d

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-12 08:59:38 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.