

# Bakken 2 ApS

Grimhøjvej 14, 8220 Brabrand

CVR-nr. 30 06 55 49

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Dirigent:

.....  
Carsten Speedtsberg Rasmussen

## Indhold

|                                                                |   |
|----------------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning                                              | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning                                              | 4 |
| Oplysninger om selskabet                                       | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december                           | 5 |
| Resultatopgørelse                                              | 5 |
| Balance                                                        | 6 |
| Egenkapitalopgørelse                                           | 7 |
| Noter                                                          | 8 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bakken 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 14. maj 2025  
Direktion:

.....  
Carsten Speedtsberg  
Rasmussen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bakken 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bakken 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 14. maj 2025  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter U. Faurschou  
statsaut. revisor  
mne34502

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                     |                                                                                       |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Navn                | Bakken 2 ApS                                                                          |
| Adresse, postnr. by | Grimhøjvej 14, 8220 Brabrand                                                          |
| CVR-nr.             | 30 06 55 49                                                                           |
| Stiftet             | 20. november 2006                                                                     |
| Hjemstedskommune    | Aarhus                                                                                |
| Regnskabsår         | 1. januar - 31. december                                                              |
| Direktion           | Carsten Speedtsberg Rasmussen, direktør                                               |
| Revisor             | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C |

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 99.792 kr. mod et underskud på 23.606 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 63.664 kr.

Virksomheden har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, og er som følge heraf omfattet af kapitalbestemmelserne. Det er ledelsens forventning at, selskabskapitalen vil blive reetableret via fremadrettet drift eller eventuelle tilskud fra moderselskabet.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                          | 2024     | 2023     |
|------|----------------------------------------------|----------|----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | 252.951  | 249.169  |
| 3    | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 50.000   | -100.000 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | 302.951  | 149.169  |
| 4    | Finansielle omkostninger                     | -183.328 | -179.433 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                     | 119.623  | -30.264  |
| 5    | Skat af årets resultat                       | -19.831  | 6.658    |
|      | <b>Årets resultat</b>                        | 99.792   | -23.606  |
|      |                                              |          |          |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |          |          |
|      | Overført resultat                            | 99.792   | -23.606  |
|      |                                              | 99.792   | -23.606  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

| Note | kr.                                                | 2024             | 2023             |
|------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                                     |                  |                  |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>                               |                  |                  |
| 6    | <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |                  |                  |
|      | Investeringsjendomme                               | 6.350.000        | 6.300.000        |
|      |                                                    | <u>6.350.000</u> | <u>6.300.000</u> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                         | <u>6.350.000</u> | <u>6.300.000</u> |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>                           |                  |                  |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                             |                  |                  |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser        | 10.961           | 10.961           |
|      |                                                    | <u>10.961</u>    | <u>10.961</u>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                     | <u>10.961</u>    | <u>10.961</u>    |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>                               | <u>6.360.961</u> | <u>6.310.961</u> |
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                  |                  |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                  |                  |
|      | Anpartskapital                                     | 125.000          | 125.000          |
|      | Overført resultat                                  | -61.336          | -161.128         |
|      |                                                    | <u>63.664</u>    | <u>-36.128</u>   |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>63.664</u>    | <u>-36.128</u>   |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |                  |                  |
|      | Udskudt skat                                       | 14.200           | 3.200            |
|      |                                                    | <u>14.200</u>    | <u>3.200</u>     |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <u>14.200</u>    | <u>3.200</u>     |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                  |                  |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 3.651.342        | 3.685.545        |
|      |                                                    | <u>3.651.342</u> | <u>3.685.545</u> |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                  |                  |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 34.203           | 34.246           |
|      | Gæld til banker                                    | 2.398.008        | 2.399.469        |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 7.499            | 7.499            |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 49.694           | 47.786           |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 8.831            | 15.342           |
|      | Anden gæld                                         | 133.520          | 154.002          |
|      |                                                    | <u>2.631.755</u> | <u>2.658.344</u> |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>6.283.097</u> | <u>6.343.889</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>6.360.961</u> | <u>6.310.961</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Eventualposter
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Anpartskapital | Overført resultat | I alt   |
|----------------------------------|----------------|-------------------|---------|
| Egenkapital 1. januar 2024       | 125.000        | -161.128          | -36.128 |
| Overført via resultatdisponering | 0              | 99.792            | 99.792  |
| Egenkapital 31. december 2024    | 125.000        | -61.336           | 63.664  |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bakken 2 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelse i overensstemmelse med indgående lejekontrakter

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendom, administration, tab på debitorer, m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

#### Andre gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

#### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrasket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr.                                                   | 2024           | 2023            |
|-------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b> |                |                 |
| Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme  | 50.000         | -100.000        |
|                                                       | <u>50.000</u>  | <u>-100.000</u> |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                     |                |                 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder        | 1.908          | 1.836           |
| Andre finansielle omkostninger                        | 181.420        | 177.597         |
|                                                       | <u>183.328</u> | <u>179.433</u>  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                       |                |                 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst        | 8.831          | 15.342          |
| Årets regulering af udskudt skat                      | 11.000         | -22.000         |
|                                                       | <u>19.831</u>  | <u>-6.658</u>   |

#### 6 Materielle anlægsaktiver

| kr.                                            | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                        | 6.285.533                  |
| Kostpris 31. december 2024                     | 6.285.533                  |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   | 14.467                     |
| Årets værdireguleringer                        | 50.000                     |
| Opskrivninger 31. december 2024                | 64.467                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <u>6.350.000</u>           |

#### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. (niveau 3 i dagsværdiherirarkiet.)

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme omfatter én investeringsejendom, som er beliggende i Skanderborg og består udelukkende af boligudlejning.

De væsentligste forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er:

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

|                                  | 2024   | 2023   |
|----------------------------------|--------|--------|
| Årlig leje pr. kvadratmeter, kr. | 1.148  | 1.029  |
| Pris pr. kvadratmeter            | 18.353 | 17.213 |
| Afkastkrav i %                   | 5,25   | 5,25   |
| Udlejningsprocent                | 100    | 100    |

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.350 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 289 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 318 t.kr.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.288 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Carsten Rasmussen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder indenfor sambeskatningskredsen.

#### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker og realkreditinstitutter er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af nominel 7.022 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant eller anden sikkerhed, udgør 6.350 t.kr.

# 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.”

## Carsten Speedtsberg Rasmussen

### Direktion

På vegne af: Bakken 2 ApS

Serienummer: 6f1602d9-0357-4187-afd1-b016d7f222b8

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-05-16 07:29:13 UTC



## Carsten Speedtsberg Rasmussen

### Dirigent

På vegne af: Bakken 2 ApS

Serienummer: 6f1602d9-0357-4187-afd1-b016d7f222b8

IP: 85.184.xxx.xxx

2025-05-16 07:29:13 UTC



## Peter Ulrik Faurschou

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 4a896e38-9731-42bd-abad-34eec4d34b82

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-16 07:33:17 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.