



## Baring Ejendomsinvest ApS

Kystvejen 22  
5466 Asperup  
CVR-nr. 43215833

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
23.05.2024

---

**Marie Søgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Baaring Ejendomsinvest ApS

Kystvejen 22

5466 Asperup

CVR-nr.: 43215833

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Marie Søgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Baaring Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asperup, den 23.05.2024

**Direktion**

**Marie Søgaard**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Baaring Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Baaring Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Peter Kjærsgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46587

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og udvikling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat på baggrund af selskabets vurdering af dagsværdien af de investerings-ejendomme, der forventes udviklet til private boligejendomme. Som følge af, at der er tale om et projekt, der er under udvikling, kan der være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf. Der henvises til beskrivelse i årsregnskabet note 2.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>30.140</b>	<b>6.772</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(54.733)	0
Andre finansielle omkostninger		(134.209)	(9)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>(158.802)</b>	<b>6.763</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.821.590	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.662.788</b>	<b>6.763</b>
Skat af årets resultat	1	(1.280.749)	(1.488)
<b>Årets resultat</b>		<b>4.382.039</b>	<b>5.275</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.382.039	5.275
<b>Resultatdisponering</b>		<b>4.382.039</b>	<b>5.275</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		10.527.990	3.170.350
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>10.527.990</b>	<b>3.170.350</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.527.990</b>	<b>3.170.350</b>
Andre tilgodehavender		345	0
Periodeafgrænsningsposter		11.178	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.523</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>51.575</b>	<b>20.594</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.098</b>	<b>20.594</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.591.088</b>	<b>3.190.944</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		4.787.314	405.275
<b>Egenkapital</b>		<b>4.887.314</b>	<b>505.275</b>
Udskudt skat		1.280.749	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.280.749</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.414	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.579.733	0
Skyldig skat		0	1.488
Anden gæld		2.819.878	2.684.181
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.423.025</b>	<b>2.685.669</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.423.025</b>	<b>2.685.669</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.591.088</b>	<b>3.190.944</b>

Eventualforpligtelser

3

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	405.275	505.275
Årets resultat	0	4.382.039	4.382.039
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>4.787.314</b>	<b>4.887.314</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	1.488
Ændring af udskudt skat	1.280.749	0
	<b>1.280.749</b>	<b>1.488</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.170.350
Tilgange	1.536.050
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.706.400</b>
Årets dagsværdireguleringer	5.821.590
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.821.590</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.527.990</b>

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Selskabets investeringsejendomme består pr. statusdagen af grundstykke beliggende i Baaring, Middelfart, på i alt 31.902 m<sup>2</sup>. Det er hensigten, at det erhvervede grundstykke skal udvikles til private udlejningsejendomme, når den endelige lokalplan foreligger.

Den forventede bebyggelsesprocent udgør 30 % på grundstykket, og den forventede markedsværdi af råjorden er af ledelsen estimeret til at udgøre 1.100 kr./m<sup>2</sup> for det areal som kan bebygges, svarende til en samlet dagsværdi af grundstykket på 10.528 t.kr.

Markedsværdien af råjorden er vurderet ud fra ledelsens erfaring med tidligere salg i samme område.

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Enterprise One ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.