

Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

Gammel Køge Landevej 515 - 537, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 26 78 84 12

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025.

Tage Reher Christensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	18



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 18. juni 2025

Direktion

Jesper Wichmann Larsen

Bestyrelse

Peter Rassing
Formand

Jesper Wichmann Larsen

Lene Vingaard Larsen

Poul Balling Sørensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 18. juni 2025

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Kenneth Iversen

statsautoriseret revisor
mne34390



Selskabsoplysninger

Selskabet	Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S Gammel Køge Landevej 515 - 537 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 26 78 84 12
	Stiftet: 2. marts 2000
	Hjemsted: Hvidovre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Rassing, Formand Jesper Wichmann Larsen Lene Vingaard Larsen Poul Balling Sørensen
Direktion	Jesper Wichmann Larsen
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	JWL Invest A/S



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået af drift af ejendomsudlejning til både tilknyttede selskaber og eksterne lejere, samt finansiering af erhvervsvirksomheder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktiviteten har i 2024 været højere end aktiviteten i 2023 som følge af erhvervelsen af en fuldt udlejet erhvervsejendom. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.806.830 kr. mod 780.947 kr. sidste år. Stigningen skyldes primært succesfulde afhændelser af to erhvervsejendomme.

Beskrivelse af årets resultat sammenholdt med forventningerne

Det ordinære resultat blev, som konsekvens af øget aktivitet og afhændelse af to erhvervsejendomme, signifikant bedre end forventet. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

Selskabet har til sikring af renten på dets variabelt forrentede lån indgået en række terminskontrakter. Som følge af det nuværende renteniveau, har disse en positiv værdi for selskabet, der i året er formindsket med 1.510 t.kr. Reguleringen heraf er indregnet direkte på selskabets egenkapital.

Den forventede udvikling

Resultat forventes for 2025, at ligge under 2024 niveau, men over 2023 niveau, idet det forudsættes at selskabet afhænder en erhvervsejendom i løbet af året, samt at renteniveauet forholder sig på nuværende eller lavere niveau. Selskabet forventer at drage nytte af investeringen i solcelleanlæg på tre ejendomme, som forventes taget i brug i løbet af Q1 2025. Der forventes ikke at blive igangsat væsentlige renoveringsarbejder i løbet af året.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet hændelser, der har væsentlig indflydelse på selskabets stilling.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Der henvises til moderselskabet Jesper Larsen Holding A/S, CVR. Nr. 25 24 53 69, årsrapport for beskrivelse af koncernens redegørelse for samfundsansvar.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen i henhold til årsregnskabslovens § 99 b

Selskabet har ingen ansatte. Andelen af kvinder i selskabets bestyrelse er 25%.



Ledelsesberetning

Redegørelse for selskabets politik for dataetik i henhold til årsregnskabslovens § 99 d

Selskabet værner om retten til privatliv og har derfor stort fokus på at sikre, at kun nødvendige oplysninger registreres og anvendes sagligt. Selskabet har endnu ikke en formuleret særskilt politik for dataetik, ligesom det ikke er besluttet hvornår en sådan skal være trådt i kraft. Det forventes, at der inden for nær fremtid vil blive nedsat en arbejdsgruppe, på tværs af koncernforbundne selskaber, med henblik på at fremkomme med indstillinger til ledelsen således, at ledelsen kan fastlægge en politik dataetik og dataetiske principper.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	23.290.255	9.157.854
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.329.514	-5.262.392
Driftsresultat	17.960.741	3.895.462
Andre finansielle indtægter	689.778	695.303
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.974.094	-3.553.100
Resultat før skat	14.676.425	1.037.665
4 Skat af årets resultat	-1.869.595	-256.718
Årets resultat	12.806.830	780.947
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
Overføres til overført resultat	3.806.830	780.947
Disponeret i alt	12.806.830	780.947



Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	115.174.576	123.390.970
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>115.174.576</u>	<u>123.390.970</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>115.174.576</u>	<u>123.390.970</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	207.780	252.249
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.499.952	11.102.406
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	648.424
	Andre tilgodehavender	187.053	9.269.768
	Tilgodehavender i alt	<u>10.894.785</u>	<u>21.272.847</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.466.344</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>29.361.129</u>	<u>21.272.847</u>
	Aktiver i alt	<u>144.535.705</u>	<u>144.663.817</u>



Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for sikringstransaktioner	9.933.500	11.443.186
	Overført resultat	23.856.507	20.049.677
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	9.000.000	0
	Egenkapital i alt	43.790.007	32.492.863
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.840.230	1.754.659
	Hensatte forpligtelser i alt	1.840.230	1.754.659
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	57.807.888	64.030.982
	Gæld til pengeinstitutter	26.817.094	21.317.302
	Deposita	311.218	287.144
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	84.936.200	85.635.428
7	Kortfristet del af langfristet gæld	7.100.000	7.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	13.126.069
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.429.052	44.757
	Gæld til tilknyttede virksomheder	82.000	3.535.535
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.358.216	0
	Anden gæld	3.000.000	1.074.506
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.969.268	24.780.867
	Gældsforpligtelser i alt	98.905.468	110.416.295
	Passiver i alt	144.535.705	144.663.817
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for sikringstrans- aktioner kr.	Overført re- sultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	14.623.079	20.500.537	2.000.000	38.123.616
Udloddet udbytte	0	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	780.947	0	780.947
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.076.785	0	0	-4.076.785
Skat af sikringstransaktioner	0	896.892	0	0	896.892
Udskudt skat regulering	0	0	-1.231.807	0	-1.231.807
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	11.443.186	20.049.677	0	32.492.863
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.806.830	9.000.000	12.806.830
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.935.494	0	0	-1.935.494
Skat af sikringstransaktioner	0	425.808	0	0	425.808
	1.000.000	9.933.500	23.856.507	9.000.000	43.790.007



Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat	12.806.830	780.947
10 Reguleringer	-2.043.335	8.358.015
11 Ændring i driftskapital	10.585.894	-6.161.646
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	21.349.389	2.977.316
Renteindbetalinger og lignende	689.779	695.304
Renteudbetalinger og lignende	-3.974.094	-3.553.100
Pengestrøm fra ordinær drift	18.065.074	119.520
Betalt selskabsskat	648.424	-3.409.472
Pengestrømme fra driftsaktivitet	18.713.498	-3.289.952
Køb af materielle anlægsaktiver	-17.814.617	-455.385
Salg af materielle anlægsaktiver	33.228.256	41.721
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	15.413.639	-413.664
Optagelse af langfristet gæld	8.281.539	3.432.652
Afdrag på langfristet gæld	-8.880.769	-6.992.235
Lån fra tillnyttede virksomheder	0	-1.315.685
Betalt udbytte	0	-2.000.000
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	-1.935.494	4.076.785
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-2.534.724	-2.798.483
Ændring i likvider	31.592.413	-6.502.099
Likvider 1. januar 2024	-13.126.069	-6.623.970
Likvider 31. december 2024	18.466.344	-13.126.069
Likvider		
Likvide beholdninger	18.466.344	0
Kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	-13.126.069
Likvider 31. december 2024	18.466.344	-13.126.069



Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
Selskabet har i 2024 (2023: kr. 0) ikke udbetalt løn.		
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	5.329.514	5.197.955
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	22.787
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	0	41.650
	5.329.514	5.262.392



Noter

	2024 kr.	2023 kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	160.541	59.369
Andre finansielle omkostninger	<u>3.813.553</u>	<u>3.493.731</u>
	<u>3.974.094</u>	<u>3.553.100</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.784.024	248.468
Årets regulering af udskudt skat	<u>85.571</u>	<u>8.250</u>
	<u>1.869.595</u>	<u>256.718</u>



Noter

	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	171.449.174	171.077.160
Regulering installationer	2.206.171	0
Tilgang i årets løb	17.814.617	455.385
Afgang i årets løb	<u>-26.209.294</u>	<u>-83.371</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>165.260.668</u>	<u>171.449.174</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-48.058.204	-42.860.248
Regulering installationer	-2.206.171	0
Årets afskrivninger	-5.329.514	-5.197.956
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>5.507.797</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-50.086.092</u>	<u>-48.058.204</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>115.174.576</u>	<u>123.390.970</u>
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	<u>828.053</u>	<u>828.053</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>828.053</u>	<u>828.053</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-828.053	-805.267
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>-22.786</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-828.053</u>	<u>-828.053</u>



Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	63.407.888	5.600.000	57.807.888	41.500.000
Gæld til pengeinstitutter	28.317.094	1.500.000	26.817.094	23.600.000
Deposita	311.218	0	311.218	311.218
	92.036.200	7.100.000	84.936.200	65.411.218

Selskabet har til sikring af renterne på dets variabelt forrentede lån indgået en række terminskontrakter. Terminskontrakterne er indregnet under gældsforpligtigelserne med en positiv værdi på t.kr. 3.055. De indgåede terminskontrakter kan angives således : (t.kr)

	Nominel	Modtager	Betaler	Indgået	Udløber
Renteswap	31.594	Cibor 3	2,74%	2022	2042
Renteswap	20.000	Cibor 3	0,57%	2020	2040
Renteswap	10.000	Cibor 3	0,60%	2020	2040
Renteswap	12.800	Cibor 6	0,86%	2019	2039
Renteswap	11.000	Cibor 6	1,34%	2017	2027
Renteswap	18.900	Cibor 6	1,37%	2017	2027
Renteswap	6.557	Cibor 6	5,09%	2008	2028
Renteswap	5.015	Cibor 6	3,88%	2010	2028

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 63.408 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 115.175 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for engagementet med søsterselskaberne Danadeco A/S, Knud Larsen Byggecenter A/S og Jesper Larsen Holding A/S afgivet selvskyldnerkaution.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 37.406 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.



Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JWL Invest A/S, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat.

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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	5.329.514	5.262.392
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-12.526.760	0
Andre finansielle indtægter	-689.778	-695.303
Øvrige finansielle omkostninger	3.974.094	3.553.100
Skat af årets resultat	1.784.024	248.468
Udskudt skat	85.571	8.250
Øvrige reguleringer	0	-18.892
	<u>-2.043.335</u>	<u>8.358.015</u>

11. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	9.729.639	-3.088.096
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	856.255	-3.073.550
	<u>10.585.894</u>	<u>-6.161.646</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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 tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 finansiell 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. Der afskrives ikke på grunde.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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	15-25 år
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

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 fratrukket 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.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torben Nielsen Ejendomme af 2002 A/S 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 gælds metode 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 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet gæld til pengeinstitutter samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Jesper Wichmann Larsen

Navn returneret af MitId: Jesper Wichmand Larsen
Direktør
ID: 40557827-43a5-433d-bbce-4e097e420cf3
IP-adresse: 194.255.248.102:4804
Dato for underskrift: 19-06-2025 14:52:29 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Peter Rassing

Navn returneret af MitId: Peter Rassing
Bestyrelsesformand
ID: e0a5203c-fb69-43ad-9d6d-8049f6cb4fbf
IP-adresse: 193.88.64.114:54280
Dato for underskrift: 19-06-2025 16:21:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Jesper Wichmann Larsen

Navn returneret af MitId: Jesper Wichmand Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 40557827-43a5-433d-bbce-4e097e420cf3
IP-adresse: 194.255.248.102:64819
Dato for underskrift: 20-06-2025 12:27:04 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Lene Vingaard Larsen

Navn returneret af MitId: Lene Vingaard Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 80a3a710-8ade-412e-9236-2a4de6137792
IP-adresse: 194.255.248.102:1341
Dato for underskrift: 19-06-2025 15:13:20 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Poul Balling Sørensen

Navn returneret af MitId: Poul Balling Sørensen
Bestyrelsesmedlem
ID: dbe95ae2-d744-49c2-b55c-14ae83e8f337
IP-adresse: 80.208.69.152:48440
Dato for underskrift: 20-06-2025 14:48:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Kenneth Iversen

Navn returneret af MitId: Kenneth Bang Iversen
Revisor
På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab
ID: 52f2836e-4f6e-4df9-ba47-8d5e8b4656a2
IP-adresse: 87.49.45.14:50924
Dato for underskrift: 20-06-2025 15:36:29 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Tage Reher Christensen

Navn returneret af MitId: Tage Christensen
Dirigent
ID: 8c42bbd2-6ed4-4e46-9c0a-748318250b4c
IP-adresse: 188.183.233.241:52262
Dato for underskrift: 23-06-2025 10:29:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.