

# Tage-Hansens Gade 19-23 ApS

Hastrupvej 21, 4600 Køge  
CVR-nr. 41 35 47 12

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 28. februar 2026

---

Claus Bælum

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledespåtegning</a>	4
<a href="#">Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang</a>	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	8
<a href="#">Balance</a>	9-10
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	11
<a href="#">Noter</a>	12-14
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Tage-Hansens Gade 19-23 ApS  
Hastrupvej 21  
4600 Køge

CVR-nr.: 41 35 47 12  
Stiftet: 13. maj 2020  
Kommune: Køge  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Kristoffer de Linde  
Claus Bælum

**Revision** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestre Ringgade 28  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut** Jyske Bank  
Vesterbrogade 9  
1780 København V

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Tage-Hansens Gade 19-23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Kristoffer de Linde

\_\_\_\_\_  
Claus Bælum

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tage-Hansens Gade 19-23 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tage-Hansens Gade 19-23 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Aarhus, den 28. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.443.569</b>	<b>4.521.844</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.688.805	1.222.715
<b>Driftsresultat</b>		<b>7.132.374</b>	<b>5.744.559</b>
Andre finansielle indtægter	1	568	1.884
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.050.467	-907.859
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.082.475</b>	<b>4.838.584</b>
Skat af årets resultat	3	-1.338.145	-1.064.489
<b>Årets resultat</b>		<b>4.744.330</b>	<b>3.774.095</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	4.000.000
Overført resultat		3.244.330	-225.905
<b>I alt</b>		<b>4.744.330</b>	<b>3.774.095</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		135.500.000	132.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>135.500.000</b>	<b>132.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>135.500.000</b>	<b>132.750.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	26.039
Andre tilgodehavender		200.866	51.264
Periodeafgrænsningsposter		15.316	14.110
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.182</b>	<b>91.413</b>
Likvide beholdninger		228.748	193.894
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>444.930</b>	<b>285.307</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>135.944.930</b>	<b>133.035.307</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		27.872.710	24.628.380
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>29.422.710</b>	<b>28.678.380</b>
Hensættelser til udskudt skat		9.162.091	8.569.970
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.162.091</b>	<b>8.569.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter		63.495.780	63.427.772
Anden gæld		29.790.000	29.790.000
Deposita & forudbetalt leje		1.944.593	1.877.192
Langfristede gældsforpligtelser	5	95.230.373	95.094.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.945	94.442
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.019.688	0
Selskabsskat		746.024	301.311
Anden gæld		255.099	296.240
Kortfristede gældsforpligtelser		2.129.756	691.993
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>97.360.129</b>	<b>95.786.957</b>
<b>Passiver</b>		<b>135.944.930</b>	<b>133.035.307</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	24.628.380	4.000.000	28.678.380
Forslag til resultatdisponering		3.244.330	1.500.000	4.744.330
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-4.000.000	-4.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>27.872.710</b>	<b>1.500.000</b>	<b>29.422.710</b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	568	1.884
	<b>568</b>	<b>1.884</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	94.416	72.004
Finansielle omkostninger i øvrigt	956.051	835.855
	<b>1.050.467</b>	<b>907.859</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	746.024	795.311
Regulering af udskudt skat	592.121	269.178
	<b>1.338.145</b>	<b>1.064.489</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		99.561.223
Tilgang		61.195
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>99.622.418</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025		33.188.777
Årets værdireguleringer		2.688.805
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>35.877.582</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>135.500.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2025		135.500.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen		2.688.805

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi

Investerings ejendomme består af 46 ejerlejligheder fordelt på 3 opgange i Aarhus C, som er færdigistandsat i 2021. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommens driftsafkast, et individuelt fastsat afkastkrav tillagt deposita.

Driftsafkastet er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år med en udlejningsprocent på 100%. Det samlede driftsafkast for ejendommen er budgetteret til 5.011 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,75 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendommens beliggenhed i Aarhus C mv. Afkastet på 3,75% er fastsat under hensyn til, at ejendommen anses som en rest ejerlejlighedsportefølje med en rigtig god beliggenhed i Aarhus C.

Ved udsving i afkastprocenten på 0,25 % vil værdien af ejendommen ligge i intervallet mellem 125.169 tkr. og 143.030 tkr.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	64.091.711	0	65.400.000	63.427.772
Anden gæld	29.194.069	0	29.790.000	29.790.000
Deposita & forudbetalt leje	1.944.593	0	1.944.593	1.877.192
	<b>95.230.373</b>	<b>0</b>	<b>97.134.593</b>	<b>95.094.964</b>

Restgælden pr. 31.12.2025 er opgjort efter modregning af amortiserede renteomkostninger. Den opgjorte restgæld efter 5 år viser derimod den faktiske restgæld til realkreditinstituttet, hvilket medfører en højere værdi.

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for THG 19-23 Holding ApS, der er administrations selskab for sambeskatningen.

## Noter

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån på 65.400 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 65.400 tkr. Pantet omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 135.500 tkr.

Til sikkerhed for lån til Grundejernes Investeringsfond på 29.790 tkr. har virksomheden stillet pant på nominelt 29.790 tkr. Pantet omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi på balancedagen udgør 135.500 tkr.

	2025	2024
--	------	------

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tage-Hansens Gade 19-23 ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.