
TBG 20-22 ApS

CVR-nr.: 39338254

Sigerslevøstervej 1
3600 Frederikssund

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

06/06/2025

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TBG 20-22 ApS
Sigerslevøstervej 1
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 39338254
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2024 for TBG 20-22 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabsloven, hvorfor revision er fravalgt for indeværende regnskabsår samt for det kommende år.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederikssund, den 02/06/2025

Direktion

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

Bestyrelse

Martin Due Ederved

Ulrick Winther Rasselberg

Jeppe Bilenberg Oehlenschläger

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i TBG 20-22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TBG 20-22 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellebæk, den 02/06/2025

Revisionsfirmaet Søren Askly ApS
CVR-nr.: 39846144
Søren Stolt Askly, mne276
Registreret Revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Toldbodgade 20-22, Næstved og dermed beslægtet virksomhed.

Resultat

Årets resultat udgør et overskud på kr. 358.371.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 17.466.794 og en egenkapital på kr. 3.488.991.

Udvikling og forventninger for fremtiden

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabsklasse

Årsrapporten for TBG 20-22 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år bortset fra følgende ændring i anvendt regnskabspraksis:

Selskabets investeringsejendomme blev tidligere indregnet til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendommene indregnes nu til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model.

Sammenligningstallene for 2023 er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har haft følgende effekt for sammenligningstallene. resultat efter skat er ændret med 74.613 kr.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år

Nyanskaffelser med en kostpris under kr. 33.000 omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		814.063	646.937
Resultat af ordinær primær drift		814.063	646.937
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		304.500	-102.104
Andre finansielle indtægter		107	0
Øvrige finansielle omkostninger		-656.827	-636.963
Ordinært resultat før skat		461.843	-92.130
Skat af årets resultat	1	-103.472	40.343
Årets resultat		358.371	-51.786
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		358.371	-51.786
I alt		358.371	-51.786

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		17.054.500	16.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	17.054.500	16.750.000
Anlægsaktiver i alt		17.054.500	16.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		24.386	5.000
Tilgodehavende skat		0	19.386
Andre tilgodehavender		66.363	18.598
Tilgodehavender i alt		90.749	42.984
Likvide beholdninger		321.545	268.109
Omsætningsaktiver i alt		412.294	311.093
AKTIVER I ALT		17.466.794	17.061.093

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	3	50.000	50.000
Overført resultat		3.438.991	3.080.620
Egenkapital i alt		3.488.991	3.130.620
Hensættelse til udskudt skat		832.801	765.811
Hensatte forpligtelser i alt		832.801	765.811
Gæld til realkreditinstitutter		11.860.012	11.935.783
Deposita		381.259	355.618
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	12.241.271	12.291.401
Gæld til realkreditinstitutter		73.914	61.137
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.257
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		450.000	450.000
Skyldig selskabsskat		24.482	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		355.335	359.867
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		903.731	873.261
Gældsforpligtelser i alt		13.145.002	13.164.662
PASSIVER I ALT		17.466.794	17.061.093

Noter

1. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	-36.482	1.386
Ændring af udskudt skat	-66.989	38.877
Regulering vedrørende tidligere år	0	80
	<u>-103.472</u>	<u>40.343</u>

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Properties Investment ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2024	2023
Investeringsejendom		
Kostpris primo	13.269.039	13.269.039
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	13.269.039	13.269.039
Opskrivninger primo	3.480.961	3.583.065
Årets opskrivning	304.500	-102.104
Opskrivninger ultimo	3.785.461	3.480.961
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.054.500	16.750.000

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på i alt 880 m² beliggende i Næstved.

Selskabet har formået af forøge lejeindtægterne og huslejen betragteligt og reduceret omkostninger til drift, hvilket resulterer i forøget indtjening og en højere dagsværdi.

Afkastkravet på 5,25 % er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør kr. 17.054.500 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 ændring i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien ændres med 1.483 t.kr.

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen er ikke opdelt på forskellige klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Tilgang ved stiftelsen	50.000
Anpartskapital ultimo	50.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	11.933.925	73.913	693.214	11.166.798
Deposita	381.259	0	0	381.259
	12.315.184	73.913	693.214	11.548.057

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgælden sikret ved pant i ejendommen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1