

TEL. : +45 3945 0200
FAX : +45 3945 0202
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP
BHA-REVISION.DK

BHA :
REVISION

Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS

Købmagergade 7, 2., 1150 København K

CVR-nr. 10 33 03 86

Årsrapport for 2024

doku

Godkendt på generalforsamlingen
den 13/5 2025

Dirigent

Christian Gangsted-Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 - 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2025

Direktion

Hans Christian Holm

Bestyrelse

Christian Gangsted-Rasmussen

Michael Bruhn

Line Mette Korch

Charlotte Irene Aller

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Hellerup, den 13. marts 2025
BHA Statsautoriseret Revision A/S
CVR-nr. 18 96 79 01

Jeppé Winding
statsautoriseret revisor
mne41343

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS CVR nr. 10 33 03 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Christian Gangsted-Rasmussen Michael Bruhn Line Mette Korch Charlotte Irene Aller |
| Direktion | Hans Christian Holm |
| Ejendommen | Matr. nr. 2 t Taarbæk by Taarbækdalsvej 1 B-D Taarbæk Strandvej 95 Skovvej 2 Edelslundsvej 1 A |
| Revision | BHA Statsautoriseret Revision A/S Tuborgvej 32 DK-2900 Hellerup |

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift og salg af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommenes ejerlejlighedsforeninger, der forestår driften af ejendommene.

Selskabets andel i ejerlejlighedsforeningernes drift er indarbejdet i resultatopgørelsen.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende under de foreliggende omstændigheder.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Taarbækhave ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode, som de vedrører uanset forfaldstidspunktet.

Driftsomkostninger

Omkostningerne indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**BALANCEN****Investeringsjendomme**

Selskabets lejligheder værdiansættes til skønnet markedsværdi. Der foretages årligt en værdiansættelse af lejlighederne som værdiansættes til ca. 40% & 50% af realiserede/skønnede salgspriser. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved værdiansættelse af investeringsjendommene til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendommene over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Materielle anlægsaktiver

Fortjeneste og 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|------------------|-----------------|
| Huslejeindtægter | 1 | 573.128 | 621.191 |
| INDTÆGTER I ALT | | 573.128 | 621.191 |
| Andre eksterne omkostninger | | 581.681 | 427.386 |
| Personaleomkostninger | 2 | 0 | 110.000 |
| DRIFTSOMKOSTNINGER I ALT | | 581.681 | 537.386 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | | -8.553 | 83.805 |
| Fortjeneste ved salg af lejlighed | 3 | 1.637.368 | 0 |
| Værdiregulering af investeringsejendommene | | 1.635.000 | 158.313 |
| Finansielle indtægter | 4 | 0 | 1.441 |
| Finansielle omkostninger | 5 | 378.992 | 472.568 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.884.823 | -229.009 |
| Skat af årets resultat | 6 | 599.453 | -48.419 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.285.370 | -180.590 |
| <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u> | | | |
| Udbytte | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 2.285.370 | -180.590 |
| | | <u>2.285.370</u> | <u>-180.590</u> |

BALANCE pr. 31. december 2024

| <u>AKTIVER</u> | <u>Note</u> | <u>31/12 2024</u> <u>kr.</u> | <u>31/12 2023</u> <u>kr.</u> |
|---|--------------------|---|---|
| Grunde og bygninger | 7 | 22.405.000 | 22.450.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>22.405.000</u> | <u>22.450.000</u> |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | | 324.989 | 262.339 |
| Andre tilgodehavender | | 127.834 | 149.082 |
| TILGODEHAVENDER | | <u>452.823</u> | <u>411.421</u> |
| VÆRDIPAPIRER | 8 | <u>1.889</u> | <u>2.918</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | | <u>766.494</u> | <u>1.059.187</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.221.206</u> | <u>1.473.526</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>23.626.206</u> | <u>23.923.526</u> |

BALANCE pr. 31. december 2024

| | | 31/12 2024 | 31/12 2023 |
|--|--------------------|-------------------|-------------------|
| <u>PASSIVER</u> | <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anpartskapital | | 2.200.000 | 2.200.000 |
| Overført resultat | | 8.424.947 | 6.139.577 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 10.624.947 | 8.339.577 |
| | | | |
| Vedligeholdelsesforpligtelse § 120 | | 349.050 | 262.339 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 3.831.723 | 3.664.861 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT | | 4.180.773 | 3.927.200 |
| | | | |
| Forudbetalt husleje og deposita | | 196.710 | 219.334 |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | | 196.710 | 219.334 |
| | | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 145.128 | 65.864 |
| Gæld til tilknyttet virksomhed..... | | 7.964.725 | 11.311.377 |
| Skyldig selskabsskat | | 432.591 | 0 |
| Anden gæld | | 81.332 | 60.174 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER | | 8.623.776 | 11.437.415 |
| | | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | | 8.820.486 | 11.656.749 |
| | | | |
| PASSIVER I ALT | | 23.626.206 | 23.923.526 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <u>Egenkapital</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anpartskapital | <u>2.200.000</u> | <u>2.200.000</u> |
| Overført resultat: | | |
| Saldo primo | 6.139.577 | 6.320.167 |
| Overført af årets resultat | <u>2.285.370</u> | <u>-180.590</u> |
| Overført til næste år | <u>8.424.947</u> | <u>6.139.577</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>10.624.947</u> | <u>8.339.577</u> |

NOTER

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| <u>Note 1 - Huslejeindtægter</u> | | |
| Huslejeindtægter | 657.644 | 680.890 |
| Hensat i h.t. boligreguleringslovens § 120 | - 84.516 | - 59.699 |
| | <u>573.128</u> | <u>621.191</u> |
| <u>Note 2 - Personaleomkostninger</u> | | |
| Lønninger og honorarer | 0 | 110.000 |
| | <u>0</u> | <u>110.000</u> |
| Gennemsnitslige antal medarbejder | <u>1</u> | <u>1</u> |
| <u>Note 3 - Fortjeneste ved salg af lejlighed</u> | | |
| Salgssum 1 lejlighed | 3.408.000 | 0 |
| Salgsmkostninger | -90.632 | 0 |
| Nettosalgssum | 3.317.368 | 0 |
| Bogført værdi primo | -1.680.000 | 0 |
| | <u>1.637.368</u> | <u>0</u> |
| <u>Note 4 - Finansieller indtægter</u> | | |
| Finansielle indtægter, kursregulering værdipapirer m.m. | 0 | 1.441 |
| | <u>0</u> | <u>1.441</u> |
| <u>Note 5 - Finansieller omkostninger</u> | | |
| Finansielle omkostninger, realkreditinstitutter | 0 | 0 |
| Finansielle omkostninger, kursregulering værdipapirer m.m. | 1669 | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttet virksomhed | 377.963 | 471.902 |
| | <u>378.992</u> | <u>472.568</u> |
| <u>Note 6 - Selskabsskat</u> | | |
| Skat af årets resultat..... | 432.591 | 1.963 |
| Regulering af udskudt skat..... | 166.862 | -50.382 |
| | <u>599.453</u> | <u>-48.419</u> |

NOTE R - fortsat

| <u>Note 7 - Materielle anlægsaktiver</u> | Taarbæk- have 2 t, Taarbæk | Forchham- mersvej 19 af Frederiksberg | I alt |
|---|---|--|-------------------|
| Kostpris, primo | 4.286.052 | 1.118.166 | 5.404.218 |
| Tilgang til kostpris | 0 | 0 | 0 |
| Afgang til kostpris | -416.140 | 0 | -416.140 |
| Kostpris, ultimo | <u>3.869.912</u> | <u>1.118.166</u> | <u>4.988.078</u> |
| | | | |
| Værdiregulering primo | 12.663.948 | 4.381.834 | 17.045.782 |
| Årets afgang | -1.263.860 | 0 | -1.263.860 |
| Årets værdiregulering | 985.000 | 650.000 | 1.635.000 |
| Værdiregulering ultimo | <u>12.385.088</u> | <u>5.031.834</u> | <u>17.416.922</u> |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI, ULTIMO | <u>16.255.000</u> | <u>6.150.000</u> | <u>22.405.000</u> |
| | | | |
| Ejendomsvurdering 1/10 2024 | <u>8.960.000</u> | <u>2.450.000</u> | <u>11.410.000</u> |

Værdiansættelsen i Taarbækhave er lavet ud fra 3 sammenligneligt salg i 2024, hvor der har været en gennemsnitssalgpris pr. kvm på t.kr. 73. Heraf er der fratrukket 50% som følge af at lejemålene er udlejet og ved tomgang er værdiansættelsen 90%. Der er ingen lejligheder som er tomme.

Værdiansættelsen i Forchhammersvej er lavet ud fra 3 sammenligneligt salg i 2024, hvor der har været en salgpris pr. kvm på t.kr. 77. Heraf er der fratrukket 60%.

Note 8 - Værdipapirer

Dagsværdien ultimo regnskabsåret for børsnoterede værdipapirer udgør t.kr. 2.

Ændringen i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. -1.







Note 9 - Eventualforpligtelse

Der påhviler ejendommen forpligtelser vedrørende indvendig vedligeholdelse til beløb t.kr. 158.

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.”

| | |
|--|---|
| <p>Michael Bruhn Bestyrelsesmedlem Serienummer: 8bc189b5-ec66-48ce-b062-92501e9211d7 IP: 80.164.xxx.xxx 2025-05-14 12:12:31 UTC</p>  | <p>Hans Christian Holm Direktør Serienummer: a5a1af2f-166f-44e1-85c4-bb45bf2788bd IP: 152.115.xxx.xxx 2025-05-14 12:39:16 UTC</p>  |
| <p>Line Mette Korch Bestyrelsesmedlem Serienummer: ba67682e-54a0-4a0e-8eda-6cb61e852ad6 IP: 80.208.xxx.xxx 2025-05-14 18:05:32 UTC</p>  | <p>Christian Gangsted-Rasmussen Bestyrelsesmedlem Serienummer: a0fa15a2-acce-40f3-8d4c-53c871c0cbbc IP: 93.165.xxx.xxx 2025-05-15 08:43:44 UTC</p>  |
| <p>Charlotte Irene Aller Bestyrelsesmedlem Serienummer: bc9d0100-201b-4ee6-94ec-0064f93cd9e9 IP: 188.120.xxx.xxx 2025-05-16 07:42:03 UTC</p>  | <p>Jeppe Winding Statsautoriseret revisor Serienummer: fe568cb4-9621-41ca-9b28-4d4ac1337d1d IP: 87.49.xxx.xxx 2025-05-16 08:00:08 UTC</p>  |

dokument

Dette dokument er underskrevet digitalt via 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://eut.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.

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.”

Christian Gangsted-Rasmussen

Dirigent

Serienummer: a0fa15a2-acce-40f3-8d4c-53c871c0cbbc

IP: 195.55.xxx.xxx

2025-05-16 15:56:47 UTC



doku

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://eu1.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.