



## Revisionscentret Sønderborg

Godkendt Revisionsaktieselskab

**Tal med os** *Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

## Torben Hansen Invest A/S

Ulvedalen 9  
6400 Sønderborg

CVR nr. 20 01 02 07

**Årsrapport for 2024**  
(28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
22. april 2025

---

Torben Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	5
 <b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	13
Balance pr. 31. december 2024	14
Noter	16

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Torben Hansen Invest A/S.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. april 2025

### Direktion

Torben Hansen  
direktør

### Bestyrelse

Torben Hansen  
formand

Helle Hansen

Sissel Pedro Hansen

Rasmus Hansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

*Til kapitalejeren i Torben Hansen Invest A/S*

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torben Hansen Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet momsangivelser til SKAT rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Sønderborg, den 7. april 2025

**Revisionscentret Sønderborg**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 38 95 13 94

Claus Kindberg, CMA  
Registreret revisor  
mne17021

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med holding (aktiebesiddelse i andre virksomheder), investering i værdipapirer og ejendomme m.v. samt dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model og der har ikke været foretaget en vurdering af sagkyndig.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodellen anvendes få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendomme og dermed selskabets finansielle stilling.

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene på de enkelte ejendomme, fx. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejustrøkelser) og ændringer i driftsomkostninger.

#### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingen kan omfatte ændringer i ejendommenes anvendelse, forbedringer, moderniseringer, gendulejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 2.688.319, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 44.781.399.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torben Hansen Invest A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttolejeindtægter

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset i resultatopgørelsen jfr. den indgåede kontrakt.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter ejendomsforsikring, ejendomsskat, renovation og vedligeholdelse mm., som ikke betales af lejer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings- ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs- mæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast- baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri- get for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu- elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

1) Årlige lejeindtægter

2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedsleje

3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)

4) -administration

= nettoresultat (sum 1 til 4)

5) / afkastprocent

= kapitaliseret nettoresultat / afkastprocent (5) / 100)

6) refusionssaldi

7) - korrektioner til dagsværdi

8)= Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5) / 100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

## Anvendt regnskabspraksis

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bla. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig - og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendommene hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktiske anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for udlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt.1 , frem til tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

8) Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkast krav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges. Herved fremkommer ejendommens værdi.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,50 - 7,50, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid korrigeret for risikotillæg.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Torben Hansen Invest A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Værdipapirer

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Torben Hansen Invest A/S hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.957.275</b>	<b>1.822</b>
Personaleomkostninger	1	-658.052	-474
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.299.223</b>	<b>1.348</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.299.223</b>	<b>1.348</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.690.891	1.883
Finansielle indtægter	3	223.602	360
Finansielle omkostninger	4	-245.015	-237
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.968.701</b>	<b>3.354</b>
Skat af årets resultat		-280.382	-325
<b>Årets resultat</b>		<b>2.688.319</b>	<b>3.029</b>
Foreslået udbytte		300.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-243.198	-2.117
Overført resultat		2.631.517	4.646
		<b>2.688.319</b>	<b>3.029</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		28.980.980	28.767
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>28.980.980</b>	<b>28.767</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		23.245.345	23.488
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.245.345</b>	<b>23.488</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>52.226.325</b>	<b>52.255</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.484	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		25.636	79
Selskabsskat		155.502	20
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		422.840	464
<b>Tilgodehavender</b>		<b>612.462</b>	<b>566</b>
Værdipapirer		3.687.249	2.135
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.687.249</b>	<b>2.135</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.912.475</b>	<b>1.584</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.212.186</b>	<b>4.285</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>58.438.511</b>	<b>56.540</b>

## Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.895.345	20.139
Overført resultat		24.086.054	21.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	500
<b>Egenkapital</b>		<b>44.781.399</b>	<b>42.593</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.233.000	1.212
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.233.000</b>	<b>1.212</b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.032.852	11.484
Deposita		760.181	712
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.793.033</b>	<b>12.196</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	461.000	471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.688	25
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.712	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.016	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.846	12
Anden gæld		64.817	31
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>631.079</b>	<b>539</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.424.112</b>	<b>12.735</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.438.511</b>	<b>56.540</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	2		

## Noter

	2024 <small>kr.</small>	2023 <small>t.kr.</small>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	632.901	450
Pensioner	24.854	24
Andre omkostninger til social sikring	297	0
	<b>658.052</b>	<b>474</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Børsnoterede værdipapirer indregnet til dagsværdi</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>47.190</u>	<u>335</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.687.249</u>	<u>2.135</u>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>28.980.980</u>	<u>28.766</u>
	<u>2024 <small>kr.</small></u>	<u>2023 <small>t.kr.</small></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.688	0
Andre finansielle indtægter	217.914	360
	<b>223.602</b>	<b>360</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.412	0
Andre finansielle omkostninger	228.603	237
	<b>245.015</b>	<b>237</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	28.766.244
Tilgang i årets løb	214.736
Kostpris 31. december 2024	<u>28.980.980</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>28.980.980</u></u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er pt. ingen tomgangsleje og der er derfor ikke indregnet en procent til dette.

Driftsomkostningerne udgør 20% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 3% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 7,50 %. Det kan opgøres til 6,90 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>6,4</u>	<u>6,9</u>	<u>7,4</u>
Dagsværdi	<u>31.143.180</u>	<u>28.980.980</u>	<u>27.106.913</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.162.200</u>	<u>0</u>	<u>-1.874.067</u>

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2024	31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.954.418	11.493.852	461.000	9.188.852
Deposita	711.834	760.181	0	0
	<b>12.666.252</b>	<b>12.254.033</b>	<b>461.000</b>	<b>9.188.852</b>

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Torben Hansen Invest A/S har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendommene til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendommene i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne regulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomhedens bankmellemværende. Mellemværende pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 0.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.494, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 28.981.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Torben Hansen

Navn returneret af MitId: Torben Hansen  
Bestyrelsesformand og Direktør  
ID: e7a07a07-a729-4770-a3b5-c52e9fdd3558  
IP-adresse: 188.180.133.132:7167  
Dato for underskrift: 22-04-2025 14:43:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Helle Hansen

Navn returneret af MitId: Helle Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f72443d8-4a55-419c-9a5c-8758d923fbb6  
IP-adresse: 104.28.45.7:37520  
Dato for underskrift: 22-04-2025 20:24:25 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Sissel Pedro Hansen

Navn returneret af MitId: Sissel Pedro Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 6eea67cc-4dcb-447d-a677-495206c74f08  
IP-adresse: 77.241.128.35:3083  
Dato for underskrift: 25-04-2025 09:05:16 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Rasmus Hansen

Navn returneret af MitId: Rasmus Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1f205e77-284f-4b99-ae65-6a8ac74d43a0  
IP-adresse: 217.74.146.159:14049  
Dato for underskrift: 24-04-2025 17:10:51 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Claus Kindberg

Navn returneret af MitId: Claus Kindberg  
Revisor  
ID: d7681c7d-a6c8-4c7f-baa2-7b2948740f1a  
IP-adresse: 95.154.16.7:2648  
Dato for underskrift: 25-04-2025 09:06:38 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Torben Hansen

Navn returneret af MitId: Torben Hansen  
Dirigent  
ID: e7a07a07-a729-4770-a3b5-c52e9fdd3558  
IP-adresse: 104.28.45.4:51177  
Dato for underskrift: 26-04-2025 08:04:57 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 3f0bbankQH252501190