

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Thorvaldsensvej 29B ApS

Thorvaldsensvej 29B, 5. tv.
1871 Frederiksberg C

CVR-nr. 40562338

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juli 2025

Stine Kirkegaard Hoffmann
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------|----|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Thorvaldsensvej 29B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juli 2025

Direktion

Stine Kirkegaard Hoffmann
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Thorvaldsensvej 29B ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thorvaldsensvej 29B 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 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 revisors 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.

Svendborg, den 3. juli 2025

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen
statsautoriseret revisor
mne31470

Virksomhedsoplysninger

| | |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Virksomheden | Thorvaldsensvej 29B ApS Thorvaldsensvej 29B, 5. tv. 1871 Frederiksberg C |
| CVR-nr. | 40562338 |
| Stiftelsesdato | 4. juni 2019 |
| Regnskabsår | 1. januar 2024 - 31. december 2024 6. regnskabsår |
| Direktion | Stine Kirkegaard Hoffmann, direktør |
| Revisor | RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178 |
| Kontaktpersoner | Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom, udvikling heraf samt udlejning af boliger til helårsbeboelse og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendomme anvendt en afkastprocent på 3,75 %.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på 1.291.562 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 11.403.104 kr., og en egenkapital på 1.803.126 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Thorvaldsensvej 29B ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejekontrakt ved udlejning af investering og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejers bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme m.v. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Resultatopgørelse

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|----------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 119.307 | 208.249 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 1.750.000 | 0 |
| Driftsresultat | | 1.869.307 | 208.249 |
| Andre finansielle indtægter | | 170 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | | -213.530 | -38.518 |
| Resultat før skat | | 1.655.947 | 169.731 |
| Skat af årets resultat | 1 | -364.385 | -37.341 |
| Årets resultat | | 1.291.562 | 132.390 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.291.562 | 132.390 |
| Resultatdisponering | | 1.291.562 | 132.390 |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 11.000.000 | 9.250.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>11.000.000</u> | <u>9.250.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>11.000.000</u> | <u>9.250.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>403.104</u> | <u>10</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>403.104</u> | <u>10</u> |
| Aktiver | | <u>11.403.104</u> | <u>9.250.010</u> |

Balance 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 1.763.126 | 471.564 |
| Egenkapital | | 1.803.126 | 511.564 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 364.385 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 364.385 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 4.818.410 | 4.354.959 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 4.818.410 | 4.354.959 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 90.000 | 90.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.671 | 14.621 |
| Gæld til kapitalinteressere | | 3.089.028 | 2.861.693 |
| Selskabsskat | | 37.341 | 37.341 |
| Anden gæld | | 54.493 | 46.453 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 1.130.650 | 1.243.379 |
| Deposita | | 0 | 90.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.417.183 | 4.383.487 |
| Gældsforpligtelser | | 9.235.593 | 8.738.446 |
| Passiver | | 11.403.104 | 9.250.010 |
| Personaleforhold | 4 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 6 | | |

Noter

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 37.341 |
| Regulering udskudt skat | 364.385 | 0 |
| | <u>364.385</u> | <u>37.341</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 9.322.631 | 9.322.631 |
| Kostpris ultimo | <u>9.322.631</u> | <u>9.322.631</u> |
| Dagsværdireguleringer primo | -72.631 | -72.631 |
| Årets reguleringer | 1.750.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>1.677.369</u> | <u>-72.631</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>11.000.000</u> | <u>9.250.000</u> |

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Selskabets ledelse har anvendt dagsværdiprincippet for værdiansættelse af selskabets ejendom. Selskabets ejendom, beliggende på Frederiksberg, er erhvervet i en selskabshandel mellem uafhængige parter. Selskabets ledelse har indregnet ejendommen pr. 31. december 2024 til forventet salgsværdi i henhold til indgået aftale efter regnskabsårets udløb.

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Restgæld ultimo | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 4.908.410 | 90.000 | 4.458.410 |
| | <u>4.908.410</u> | <u>90.000</u> | <u>4.458.410</u> |

4. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede forpligtelse fremgår af Stine Kirkegaard Holding ApS.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi på 11.000 t.kr. pr. 31. december 2024.

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.”

Stine Kirkegaard Hoffmann

Direktør

På vegne af: Thorvaldsensvej 29B ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-05 10:42:55 UTC



Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 85.27.xxx.xxx

2025-07-07 05:56:21 UTC



Stine Kirkegaard Hoffmann

Dirigent

På vegne af: Thorvaldsensvej 29B ApS

Serienummer: c5099806-7643-42a5-bcb2-a283b9a4cde8

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-10 05:11:10 UTC



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://eutl.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.