

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Lautrupsgade 11  
2100 København  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **TG Vesterbrogade 107 A/S**

**Lønholtvej 3, 3480 Fredensborg**

**CVR-nr. 38 70 88 48**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2025.

---

**Carsten Viggo Bæk**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TG Vesterbrogade 107 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 24. juni 2025

### **Direktion**

Carsten Viggo Bæk

### **Bestyrelse**

Ole Schielder Kristoffersen  
Formand

Carsten Viggo Bæk

Steen Skallebæk

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### **Til kapitalejerne i TG Vesterbrogade 107 A/S**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TG Vesterbrogade 107 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

København, den 24. juni 2025

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor  
mne30140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TG Vesterbrogade 107 A/S Lønholtvej 3 3480 Fredensborg
	CVR-nr.: 38 70 88 48
	Stiftet: 30. maj 2017
	Hjemsted: Fredensborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ole Schielder Kristoffersen, Formand Carsten Viggo Bæk Steen Skallebæk
<b>Direktion</b>	Carsten Viggo Bæk
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.997.831</b>	<b>6.094.106</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-28.193
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.997.831</b>	<b>6.065.913</b>
Andre finansielle indtægter	1.546	2.196
Øvrige finansielle omkostninger	-1.110.897	-1.234.828
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.888.480</b>	<b>4.833.281</b>
Skat af årets resultat	-856.685	-1.063.322
<b>Årets resultat</b>	<b>3.031.795</b>	<b>3.769.959</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
Disponeret fra overført resultat	-1.968.205	-1.230.041
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.031.795</b>	<b>3.769.959</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2024	2023
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	69.000.000	69.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	69.000.000	69.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.000.000</b>	<b>69.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	58.375	0
	Periodeafgrænsningsposter	43.886	0
	Tilgodehavender i alt	102.261	0
	Likvide beholdninger	198.560	2.203.373
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>300.821</b>	<b>2.203.373</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>69.300.821</b>	<b>71.203.373</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	9.201.074	11.169.279
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.000.000	5.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>19.201.074</u></b>	<b><u>21.169.279</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.419.999	4.563.314
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.419.999</u></b>	<b><u>4.563.314</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	31.402.645	32.322.052
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.402.645</u>	<u>32.322.052</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	919.407	902.671
Gæld til pengeinstitutter	8.543.471	7.822.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.350.549	2.247.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.800	189.026
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	625.000	476.539
Anden gæld	399.582	810.405
Periodeafgrænsningsposter	410.294	700.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.277.103</u>	<u>13.148.728</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>44.679.748</u></b>	<b><u>45.470.780</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>69.300.821</u></b>	<b><u>71.203.373</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	12.399.320	0	17.399.320
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.230.041	5.000.000	3.769.959
Egenkapital 1. januar 2024	5.000.000	11.169.279	5.000.000	21.169.279
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.968.205	5.000.000	3.031.795
	<b>5.000.000</b>	<b>9.201.074</b>	<b>5.000.000</b>	<b>19.201.074</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde kapitalandele i ejendomsselskaber og at investere i og drive ejendomme.

	2024 kr.	2023 kr.
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	57.814.956	57.814.956
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>57.814.956</b>	<b>57.814.956</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	11.185.044	11.185.044
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>11.185.044</b>	<b>11.185.044</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>69.000.000</b>	<b>69.000.000</b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Den anvendte afkastgrad i 2024 er 5,75% ud fra en beregning, hvor ejendommen renoveres og anvendes til hotel.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 69.000 t.kr. 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 stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med t.kr. 2.875. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.kr. 3.136.

**Noter**

	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Aktiekapitalen består af 5.000.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser		

**5. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.322.052	919.407	31.402.645
	<b>32.322.052</b>	<b>919.407</b>	<b>31.402.645</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder t.kr. 22.795 efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**6. Oplysninger om dagsværdi**

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	69.000.000

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 32.322, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr 69.000.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.240 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TG Vesterbrogade 107 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Præsentationsmæssige ændringer

Der er foretaget præsentationsmæssig ændring fra "Gæld til realkreditinstitutter" til "Gæld til pengeinstitutter" som i sammenligningsåret udgør t.kr. 7.823. Den præsentationsmæssige ændring har ikke påvirket årets resultat og egenkapital.

Der er foretaget præsentationsmæssig ændring fra "Leverandør af varer og tjenesteydelser" til "Anden Gæld" som i sammenligningsåret udgør t.kr. 80. Den præsentationsmæssige ændring har ikke påvirket årets resultat og egenkapital.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### 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 en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# 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.”

## Steen Skallebæk

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 283febde-ef3e-4b16-80ff-1bb02eee1936

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-06-24 20:36:53 UTC



## Ole Schielder Kristoffersen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: c4f4017c-3911-464e-ba88-6b1fc5ac921f

IP: 78.143.xxx.xxx

2025-06-25 06:18:22 UTC



## Carsten Viggo Bæk

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 07c6d0d3-1091-4e51-bc93-765180d403e1

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-06-28 18:18:20 UTC



## Carsten Viggo Bæk

### Direktør og dirigent

Serienummer: 07c6d0d3-1091-4e51-bc93-765180d403e1

IP: 87.60.xxx.xxx

2025-06-28 18:18:20 UTC



## Claus Koskelin

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR:  
34209936

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958

IP: 62.243.xxx.xxx

2025-06-29 05:09:51 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.