

TD Real Estate ApS

**Salløvej 3
4621 Gadstrup**

CVR-nr. 43 69 68 58

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

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. marts 2025

Thomas Winther Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TD Real Estate 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadstrup, den 24. marts 2025

Direktion

Thomas Winther Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TD Real Estate ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TD Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. marts 2025

Rödl & Partner Danmark

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 39 18 86 78

Claus D. Bishaw-Witt
Statsautoriseret Revisor
mne10028

Selskabsoplysninger

Selskabet

TD Real Estate ApS
Salløvej 3
4621 Gadstrup

CVR-nr.: 43 69 68 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 5. december 2022

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Gadstrup

Direktion

Thomas Winther Pedersen

Revisor

Rödl & Partner Danmark
Godkendt Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 40H, 2.
1264 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt alle dermed forbundne aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 331.800, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.957.534.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TD Real Estate ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes over lejeperioden i henhold til indgåede lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger direkte forbundet med ejendommen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder konflikterstatninger og erstatning ved forlig. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 20%

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Selskabsskat og udskudt skat

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'.

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 netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		863.649	665.552
Personaleomkostninger	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-183.818</u>	<u>-137.189</u>
Resultat før finansielle poster		679.831	528.363
Finansielle indtægter		898	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-98.815</u>	<u>-90.048</u>
Resultat før skat		581.914	438.315
Skat af årets resultat	4	<u>-250.114</u>	<u>-53.482</u>
Årets resultat		<u>331.800</u>	<u>384.833</u>
Overført resultat		<u>331.800</u>	<u>384.833</u>
		<u>331.800</u>	<u>384.833</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	13.389.701	10.328.976
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>116.301</u>	<u>156.176</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.506.002</u>	<u>10.485.152</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.506.002</u>	<u>10.485.152</u>
Andre tilgodehavender		50.000	0
Udskudt skatteaktiv		0	122.832
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>488.343</u>	<u>365.240</u>
Tilgodehavender		<u>538.343</u>	<u>488.072</u>
Likvide beholdninger		<u>104.074</u>	<u>426.029</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>642.417</u>	<u>914.101</u>
Aktiver i alt		<u>14.148.419</u>	<u>11.399.253</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.917.534	4.585.734
Egenkapital	6	<u>4.957.534</u>	<u>4.625.734</u>
Hensættelse til udskudt skat		165.216	122.832
Hensatte forpligtelser i alt		<u>165.216</u>	<u>122.832</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.775.000	3.775.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.024.604	0
Deposita		45.100	62.061
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>7.844.704</u>	<u>3.837.061</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.262	571.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.073.805	2.187.247
Skyldigt sambeskatningsbidrag		84.898	53.482
Anden gæld		0	1.308
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.180.965</u>	<u>2.813.626</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.025.669</u>	<u>6.650.687</u>
Passiver i alt		<u>14.148.419</u>	<u>11.399.253</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	4.585.734	4.625.734
Årets resultat	0	331.800	331.800
Egenkapital 31. december 2024	<u>40.000</u>	<u>4.917.534</u>	<u>4.957.534</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Andre driftsindtægter		
Erstatning ved forlig	<u>17.825</u>	<u>0</u>
	<u>17.825</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>98.815</u>	<u>90.048</u>
	<u>98.815</u>	<u>90.048</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.898	53.482
Årets udskudte skat	288.048	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-122.832</u>	<u>0</u>
	<u>250.114</u>	<u>53.482</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	10.528.832	199.375
Tilgang i årets løb	3.204.668	0
Kostpris 31. december 2024	<u>13.733.500</u>	<u>199.375</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	199.856	43.199
Årets afskrivninger	143.943	39.875
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>343.799</u>	<u>83.074</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>13.389.701</u>	<u>116.301</u>

6 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.775.000	3.775.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.024.604	0	0
Deposita	62.061	45.100	0	0
	<u>3.837.061</u>	<u>7.844.704</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Dele af gælden til tilknyttede virksomheder er klassificeret som langfristet gæld, da det er uvist, hvornår gælden vil blive indfriet.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Thomas Dambo Holding ApS (Administrationsselskab) og Thomas Dambo Art ApS, og hæfter sammen med de sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. januar 2024 eller senere.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.775, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.390

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende samtelige anparter:

Thomas Dambo Holding ApS (ultimativt moderselskab)
Salløvej 3
4621 Gadstrup