

ITP AS114 ejendom ApS
Galionsvej 31, 1437 København

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 43 68 18 34

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

Jacob Wagner Guldager
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |

Selskabsoplysninger

- | | |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
|---|---------------------|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Anvendt regnskabspraksis |
| 8 | Resultatopgørelse |
| 9 | Balance |
| 11 | Egenkapitalopgørelse |
| 12 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for ITP AS114 ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

København, den 24. april 2025

Direktion

Jacob Wagner Guldager

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i ITP AS114 ejendom ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ITP AS114 ejendom ApS 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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. april 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Chris Winther Bjørholm Dyhr

statsautoriseret revisor
mne34473

Selskabsoplysninger

Selskabet	ITP AS114 ejendom ApS
	Galionsvej 31
	1437 København
	CVR-nr.: 43 68 18 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Wagner Guldager
Revision	Martinsen
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
	Øster Allé 42
	2100 København Ø
Modervirksomhed	DBG Holding ApS
	JWG Holding 2 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ITP AS114 ejendom ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Tidligere blev investerings ejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, med ønske om at give et mere retvisende billede af ejendommenes værdi, er der fra årsrapporten 2024 indregnet som investerings ejendomme til dagsværdi.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Værdien af sammenligningstallet for investerings ejendommen er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, da det ikke er muligt at foretage værdiansættelse til dagsværdi med tilbagevirkende kraft. I henhold til ÅRL 55 stk. 2.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investerings ejendomme

Værdiregulering af investerings ejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

Gældsforpligtelser

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

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	512.775	508.505
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.767.870	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-106.745
Andre finansielle indtægter	107	102
Øvrige finansielle omkostninger	-316.521	-393.024
Resultat før skat	1.964.231	8.838
Skat af årets resultat	-43.230	-36.168
Årets resultat	1.921.001	-27.330
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.921.001	0
Disponeret fra overført resultat	0	-27.330
Disponeret i alt	1.921.001	-27.330

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>9.500.000</u>	<u>7.732.130</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.500.000</u>	<u>7.732.130</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.500.000</u>	<u>7.732.130</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>5.651</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.651</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>9.505.651</u>	<u>7.732.130</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.861.691	-59.310
	Egenkapital i alt	1.901.691	-19.310
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.943.970	4.097.466
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.300.271	3.310.154
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.244.241	7.407.620
	Kortfristet del af langfristet gæld	153.496	147.106
	Gæld til pengeinstitutter	0	39.208
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.547	38.711
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.898	37.730
	Selskabsskat	43.230	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	36.168
	Anden gæld	47.548	44.897
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	359.719	343.820
	Gældsforpligtelser i alt	7.603.960	7.751.440
	Passiver i alt	9.505.651	7.732.130

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-31.980	8.020
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-27.330</u>	<u>-27.330</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-59.310	-19.310
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.921.001</u>	<u>1.921.001</u>
	<u>40.000</u>	<u>1.861.691</u>	<u>1.901.691</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	7.732.130	7.732.130
Kostpris 31. december 2024	7.732.130	7.732.130
Årets regulering til dagsværdi	1.767.870	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	1.767.870	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	9.500.000	7.732.130

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 280 m2 beliggende i København.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2024 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet LokalBolig City ApS, den 3. april 2025. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 9,5 mio. kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor inkl. inflation.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Diskonteringsfaktor, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	4 - 4,10%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	33.929

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger i valuarrapporten:

- Ejendommens endelige brug er korttidsudleje

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 9.500 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Valuarrapportens følsomhedsberegning viser, at ved en stigning i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.035 t.kr. Et fald i diskonteringsfaktoren på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.335 t.kr.

	31/12 2024	31/12 2023
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.097.466	4.244.572
Heraf forfalder inden for 1 år	-153.496	-147.106
	3.943.970	4.097.466
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.260.345	3.442.301
5. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	3.300.271	3.310.154
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Selskabet har modtaget et gældsbeholdning fra tilknyttet virksomhed med afdragsfrihed frem til 2025.

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	9.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.767.870

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.097 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.839 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Nordtårnet, 0 t.kr., er der taget underpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.839 t.kr.

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser i dette regnskabsår.