

Titan Ejendomme ApS

Store Kongensgade 83, 3 th, 1264 København K
CVR-nr. 31 78 14 77

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.05.25

Bo Bjerrum Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 21

Selskabet

Titan Ejendomme ApS
Store Kongensgade 83, 3 th
1264 København K
CVR-nr.: 31 78 14 77
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bo Bjerrum Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Titan Ejendomme 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 23. maj 2025

Direktionen

Bo Bjerrum Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Titan Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Titan Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Brøndby, den 23. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Steen Khathi Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35403

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	456.042	442.082
Resultat før dagsværdireguleringer	456.042	442.082
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	100.000
Resultat af primær drift	656.042	542.082
2 Indtægter af kapitalinteresser	-244.706	1.495.412
Andre finansielle indtægter	1.283.185	582.865
3 Andre finansielle omkostninger	-1.202.074	-367.914
Resultat før skat	492.447	2.252.445
Skat af årets resultat	-162.302	-167.995
Årets resultat	330.145	2.084.450

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	706	0
Overført resultat	329.439	2.084.450
I alt	330.145	2.084.450

Note	AKTIVER		31.12.24	31.12.23
			DKK	DKK
	Investeringsejendomme		9.500.000	21.800.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt		9.500.000	21.800.000
5	Kapitalinteresser		14.706	1.509.412
5	Andre værdipapirer og kapitalandele		250	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt		14.956	1.509.412
	Anlægsaktiver i alt		9.514.956	23.309.412
	Fremstillede varer og handelsvarer		20.425.618	0
	Varebeholdninger i alt		20.425.618	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.666	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser		0	4.940.000
	Andre tilgodehavender		20.405.549	9.918.268
	Periodeafgrænsningsposter		8.048	12.596
6	Tilgodehavender i alt		20.452.263	14.870.864
	Likvide beholdninger		375.058	807.736
	Omsætningsaktiver i alt		41.252.939	15.678.600
	Aktiver i alt		50.767.895	38.988.012

PASSIVER		
Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	706	0
Overført resultat	10.858.537	10.529.099
Egenkapital i alt	10.984.243	10.654.099
Hensættelser til udskudt skat	890.460	844.689
Hensatte forpligtelser i alt	890.460	844.689
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.480.850	8.979.596
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	5.756.639	5.557.200
7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.000.000	6.057.000
7 Anden gæld	13.908.345	2.845.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.145.834	23.439.696
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.051	69.821
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.940.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.242	27.798
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	369.718	34.385
Deposita	409.066	409.066
Selskabsskat	116.531	152.273
Anden gæld	2.684.754	3.278.172
Periodeafgrænsningsposter	66.996	78.013
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.747.358	4.049.528
Gældsforpligtelser i alt	38.893.192	27.489.224
Passiver i alt	50.767.895	38.988.012

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er udlening af fast ejendom.

2. Indtægter af kapitalinteresser

Resultatandele fra kapitalinteresser	-244.706	1.495.412
I alt	-244.706	1.495.412

3. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	147.166	116.194
Renteomkostninger i øvrigt	321.769	125.962
Øvrige finansielle omkostninger	733.139	125.758
Øvrige finansielle omkostninger	1.054.908	251.720
I alt	1.202.074	367.914

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	17.960.504
Tilgang i året	131.179
Afgang i året	-12.631.179
Kostpris pr. 31.12.24	5.460.504
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	3.839.496
Dagsværdireguleringer i året	200.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	4.039.496
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	9.500.000

5. Værdipapirer og kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalinteres- ser	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
Kostpris pr. 01.01.24	14.000	0
Tilgang i året	0	250
Kostpris pr. 31.12.24	14.000	250
Opskrivninger pr. 01.01.24	1.495.412	0
Årets resultat fra kapitalandele	-244.706	0
Udbytte relateret til kapitalandele	-1.250.000	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	706	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	14.706	250

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Kapitalinteresser:				
Granhøjen 10 ApS, Frederiksværk	33%	44.117	-734.119	14.706

6. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	6.148.593	8.113.633
---	-----------	-----------

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	72.051	2.169.369	2.552.901	9.049.417
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.756.639	5.557.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	6.000.000	6.057.000
Anden gæld	0	0	13.908.345	2.845.900
I alt	72.051	2.169.369	28.217.885	23.509.517

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	9.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000

Opgørelsen af dagsværdien på investeringejendomme er baseret på afkastbaseret model med diskonteringsfaktor 5%.

9. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i ejendommen Svinget 21, med pantebrev på kr. 1.570.000, og i ejendommen Vassingerødvej er der pantebrev på kr. 1.680.000

Til sikkerhed overfor ejerforeningen Svinget 21 er der afgivet på kr. 20.000.

11. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalinteresser

For kapitalinteresser, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For kapitalinteresser elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalinteresser omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalinteresser betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af [angiv lagerprincip]. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med til-læg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et ak-tivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Egenkapital**

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.