



## Årsrapport for 2024/25

---

TFN Ejendomme ApS  
Serup Skovvej 7, 8632 Lemming  
CVR-nr. 41 70 26 21

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 18. februar 2026

---

Torben Frits Nielsen  
dirigent

**Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

A member of Kreston Global | A global network of independent accounting firms

Cvr.nr. 3394 8794 | [krestonsr.dk](http://krestonsr.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for TFN 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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.

Serup, den 18. februar 2026

### Direktion

Torben Frits Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i TFN Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for TFN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 revisorers 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.

Silkeborg, den 18. februar 2026

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann  
Statsautoriseret revisor  
mne34151

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TFN Ejendomme ApS  
Serup Skovvej 7  
8632 Lemming

CVR-nr.: 41702621

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 21. september 2020

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Torben Frits Nielsen, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33948794  
Torvet 7, 1.  
8600 Silkeborg

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er administration og udlejning af boligejendomme, samt anden investeringsvirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 78.047, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 13.949.725.

Der er i regnskabsperioden modtaget et koncerntilskud på 1.400.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TFN Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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.

### 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 sambeskatte 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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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
Øvrige bygninger	40 år	40 %

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, der med balancedagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>371.519</b>	<b>497.966</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-252.555</u>	<u>-283.828</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>118.964</b>	<b>214.138</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-189.654</u>	<u>-151.260</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-70.690</b>	<b>62.878</b>
Finansielle indtægter		2.405	3.021
Finansielle omkostninger		<u>-30.730</u>	<u>-42.202</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-99.015</b>	<b>23.697</b>
Skat af årets resultat	2	<u>20.968</u>	<u>-4.847</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-78.047</u></b>	<b><u>18.850</u></b>
Overført resultat		<u>-78.047</u>	<u>18.850</u>
		<b><u>-78.047</u></b>	<b><u>18.850</u></b>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>13.575.513</u>	<u>12.530.201</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>13.575.513</b></u>	<u><b>12.530.201</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.575.513</b></u>	<u><b>12.530.201</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.987	74.605
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.866
Andre tilgodehavender		416.656	533.239
Tilgodehavende moms og afgifter		<u>19.105</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>465.748</b></u>	<u><b>625.710</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>733.870</b></u>	<u><b>320.607</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.199.618</b></u>	<u><b>946.317</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>14.775.131</b></u></u>	<u><u><b>13.476.518</b></u></u>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>13.909.725</u>	<u>12.587.772</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>13.949.725</u></b>	<b><u>12.627.772</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>38.000</u>	<u>47.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>38.000</u></b>	<b><u>47.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>639.429</u>	<u>662.565</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>639.429</u></b>	<b><u>662.565</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	21.348	16.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.221	22.134
Anden gæld		9.158	14.047
Deposita		<u>56.250</u>	<u>56.250</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>147.977</u></b>	<b><u>139.181</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>787.406</u></b>	<b><u>801.746</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>14.775.131</u></u></b>	<b><u><u>13.476.518</u></u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	12.587.772	12.627.772
Årets resultat	0	-78.047	-78.047
Tilskud fra koncern	0	1.400.000	1.400.000
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>13.909.725</u></b>	<b><u>13.949.725</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	9.268.922	9.308.922
Årets resultat	0	18.850	18.850
Tilskud fra koncern	0	3.300.000	3.300.000
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>12.587.772</u></b>	<b><u>12.627.772</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	250.630	281.906
Andre omkostninger til social sikring	<u>1.925</u>	<u>1.922</u>
	<b><u>252.555</u></b>	<b><u>283.828</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-11.968	-26.153
Årets udskudte skat	<u>-9.000</u>	<u>31.000</u>
	<b><u>-20.968</u></b>	<b><u>4.847</u></b>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-21.783	5.213
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	591	2
Afrunding	<u>224</u>	<u>-368</u>
	<b><u>-20.968</u></b>	<b><u>4.847</u></b>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024	12.903.825
Tilgang i årets løb	1.769.988
Afgang i årets løb	<u>-535.022</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>14.138.791</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	373.624
Årets afskrivninger	<u>189.654</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>563.278</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u><u>13.575.513</u></u></b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober 2024</u>	<u>30. september 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>679.315</u>	<u>660.777</u>	<u>21.348</u>	<u>570.000</u>
	<b><u><u>679.315</u></u></b>	<b><u><u>660.777</u></u></b>	<b><u><u>21.348</u></u></b>	<b><u><u>570.000</u></u></b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Frits Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 680, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2025 udgør t.kr. 13.576.