

# Ejendomsselskabet Thy A/S

Gryde Torv 12A, 7700 Thisted

CVR-nr. 10 12 30 62

## Årsrapport

2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025.

---

Henrik Tinggaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<u>Side</u>	
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 for Ejendomsselskabet Thy 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 17. december 2025

### Direktion

Søren Borggaard Kristensen

### Bestyrelse

Henrik Tinggaard  
formand

Søren Borggaard Kristensen

Peter Bojsen Jensen

Lars Ulrik Malle

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Thy A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Thy A/S for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Thisted, den 17. december 2025

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Tage Gamborg Holm

statsautoriseret revisor  
mne19674

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Thy A/S Gryde Torv 12A 7700 Thisted
	CVR-nr.: 10 12 30 62 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Tinggaard, formand Søren Borggaard Kristensen Peter Bojsen Jensen Lars Ulrik Malle
<b>Direktion</b>	Søren Borggaard Kristensen
<b>Revision</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Dattervirksomheder</b>	Ejendomsselskabet Thy-Toldbodgade 4 ApS, Thisted Anpartsselskabet af 15. maj 2001, Thisted
<b>Kapitalinteresse</b>	CeThy ApS, Thisted

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 6.010 t.kr. mod 5.698 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.964 t.kr. mod 2.950 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Thy 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.

### 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 ved udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, andre driftsindtægter, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og leasingomkostninger.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav der er fastsat af eksterne valuar danner grundlag for ejendommens 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresse 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 fratrukket 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.

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet Thy A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

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 nettorealisationsværdi.

**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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.010.083</b>	<b>5.697.619</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	696.821	-839.278
1 Personaleomkostninger	-1.595.972	-1.632.687
Andre driftsomkostninger	0	-39.560
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.110.932</b>	<b>3.186.094</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-594.664	1.142.636
Indtægt af kapitalinteresse	-35.620	276
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	325.412	202.578
Andre finansielle indtægter	770.096	2.413.292
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.894.944	-3.474.421
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.681.212</b>	<b>3.470.455</b>
Skat af årets resultat	-717.278	-519.983
<b>Årets resultat</b>	<b>1.963.934</b>	<b>2.950.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-630.284	2.342.912
Udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.394.218	0
Disponeret fra overført resultat	0	-392.440
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.963.934</b>	<b>2.950.472</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	117.520.000	116.324.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>117.520.000</u>	<u>116.324.000</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10.852.736	11.447.400
5 Kapitalinteresse	6.145.336	6.180.956
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.998.072</u>	<u>17.628.356</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>134.518.072</u></b>	<b><u>133.952.356</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>40.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.825	1.497
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.095.251	5.337.137
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	12.413	83.197
Tilgodehavende selskabsskat	447.294	483.208
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	212.226	186.270
Andre tilgodehavender	<u>2.032.100</u>	<u>2.518.953</u>
Tilgodehavender i alt	<u>14.827.109</u>	<u>8.610.262</u>
Likvide beholdninger	<u>120.567</u>	<u>319.363</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.947.676</u></b>	<b><u>8.969.625</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>149.465.748</u></b>	<b><u>142.921.981</u></b>

## Balance 30. september

### Passiver

Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	750.000	750.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.965.411	3.595.695
Reserve for sikringstransaktioner	1.585.038	1.964.783
Overført resultat	47.053.433	45.659.215
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.200.000	1.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.553.882</b>	<b>52.969.693</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	8.146.592	7.810.154
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.146.592</b>	<b>7.810.154</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	64.786.775	64.947.366
Gæld til pengeinstitutter	2.737.642	2.931.735
Deposita	1.957.378	1.948.537
Gæld til kapitalinteresser	1.250.000	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.731.795	69.827.638
6 Kortfristet del af langfristet gæld	1.887.788	1.624.497
Gæld til pengeinstitutter	12.320.387	8.746.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.940	8.242
Leverandører af varer og tjenesteydelser	409.401	80.642
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.945.936	1.384.109
Anden gæld	461.027	470.666
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.033.479	12.314.496
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>87.765.274</b>	<b>82.142.134</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>149.465.748</b>	<b>142.921.981</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

10 Finansielle risici

## Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	750.000	1.252.783	4.539.219	46.051.655	400.000	52.993.657
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-400.000	-400.000
Resultatandel	0	2.342.912	0	-392.440	1.000.000	2.950.472
Årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	-3.300.559	0	0	-3.300.559
Skat af årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	726.123	0	0	726.123
Egenkapital 1. oktober 2024	750.000	3.595.695	1.964.783	45.659.215	1.000.000	52.969.693
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	-630.284	0	1.394.218	1.200.000	1.963.934
Årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	-486.853	0	0	-486.853
Skat af årets dagsværdiregulering finansiell sikring	0	0	107.108	0	0	107.108
	<b>750.000</b>	<b>2.965.411</b>	<b>1.585.038</b>	<b>47.053.433</b>	<b>1.200.000</b>	<b>53.553.882</b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.512.567	1.538.251
Pensioner	56.890	58.991
Andre omkostninger til social sikring	<u>26.515</u>	<u>35.445</u>
	<b><u>1.595.972</u></b>	<b><u>1.632.687</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	65.845	46.178
Andre finansielle omkostninger	<u>2.829.099</u>	<u>3.428.243</u>
	<b><u>2.894.944</u></b>	<b><u>3.474.421</u></b>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	95.073.210	91.918.470
Tilgang i årets løb	<u>499.179</u>	<u>3.154.740</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>95.572.389</u></b>	<b><u>95.073.210</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	21.250.790	22.090.068
Årets regulering til dagsværdi	<u>696.821</u>	<u>-839.278</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>21.947.611</u></b>	<b><u>21.250.790</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>117.520.000</u></b>	<b><u>116.324.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme samt erhvervslejemål i Thisted-området.

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.

**3. Investeringsejendomme (fortsat)**

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
 +/- Reguleringer til lejen  
 - Vedligeholdelsesomkostninger  
 - Driftsomkostninger  
 - Administration  
 = Reguleret driftsresultat  
 / Afkastprocent  
 = Bruttoværdi

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed Thisted (%)	5,00 - 5,75	5,00 - 5,75
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Thisted (%)	7,00 - 8,00	7,00 - 8,00

**Følsomhedsanalyse**

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 117.520 t.kr. pr. 30. september 2025. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 9.042 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 10.707 t.kr.

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris primo	9.057.661	9.057.661
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.057.661</b>	<b>9.057.661</b>
Opskrivninger primo	2.389.739	1.247.103
Årets resultatandele	-594.664	1.142.636
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.795.075</b>	<b>2.389.739</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.852.736</b>	<b>11.447.400</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Thy-Toldbodgade 4 ApS	Thisted	100 %
Anpartsselskabet af 15. maj 2001	Thisted	100 %
<b>5. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris primo	4.975.000	4.975.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.975.000</b>	<b>4.975.000</b>
Opskrivninger primo	1.205.956	1.205.680
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-10.748
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-35.620	11.024
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.170.336</b>	<b>1.205.956</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.145.336</b>	<b>6.180.956</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
CeThy ApS	Thisted	50 %

**6. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/9 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/9 2025</b>
Gæld til realkreditinstitutter	66.538.963	1.752.188	64.786.775
Gæld til pengeinstitutter	2.873.242	135.600	2.737.642
Deposita	1.957.378	0	1.957.378
Gæld til kapitalinteresser	1.250.000	0	1.250.000
	<b><u>72.619.583</u></b>	<b><u>1.887.788</u></b>	<b><u>70.731.795</u></b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**7. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo	<u>117.130.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>306.821</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 66.539 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 117.130 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.055 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommene Vestergade 16B, matr.nr. 0397d, Thisted Bygrunde samt Kongemøllevej 8, matr.nr. 23e, Skinnerup By.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet givet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede selskaber.

**9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**
**Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakt med en restløbetid på 9 måneder og en samlet restleasingydelse på 103 t.kr.

**9. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)**
**Sambeskatning**

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

**10. Finansielle risici**
**Renterisici**

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterleves ved enten at optage fastforrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 57.074 t.kr.. Renteswappen udløber den 31. marts 2029. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist nedenfor i kr..

	<u>Sikringstransaktion brutto</u>	<u>Skat heraf</u>	<u>Sikringstransaktion netto</u>
Saldo primo	2.518.953	-554.170	1.964.783
Årets bevægelse	<u>-486.853</u>	<u>107.108</u>	<u>-379.745</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>2.032.100</u></b>	<b><u>-447.062</u></b>	<b><u>1.585.038</u></b>