

TP Invest Skagen ApS

Pilevej 6, 9990 Skagen
CVR-nr.: 28 28 96 34

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. marts 2026

Camilla Markman Pedersen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Spliidsvej 25 A
DK-9990 Skagen
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 79 19 00
Skagen@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-14

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	TP Invest Skagen ApS Pilevej 6 9990 Skagen CVR-nr.: 28 28 96 34 Stiftet: 25. november 2004 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Camilla Markman Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Sct. Laurentii Vej 33 9990 Skagen Jyske Bank A/S Sct. Laurentii Vej 32 9990 Skagen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for TP Invest Skagen 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 5. marts 2026

Direktion:

Camilla Markman Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i TP Invest Skagen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TP Invest Skagen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen, da selskabets direktør og kapitalejer er ansat hos BDO.

Skagen, den 5. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		57.629	114.923
Af- og nedskrivninger		-125.202	-125.638
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-622.000	0
Ejendomsomkostninger		-71.186	-64.142
Driftsresultat		-760.759	-74.857
Andre finansielle indtægter	1	841.814	887.765
Andre finansielle omkostninger		-15.834	-9.392
Resultat før skat		65.221	803.516
Skat af årets resultat	2	-45.540	-206.462
Årets resultat		19.681	597.054
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		79.400	67.500
Overført resultat		-59.719	529.554
I alt		19.681	597.054

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		3.398.526	3.523.728
Materielle anlægsaktiver	3	3.398.526	3.523.728
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	4	0	0
Anlægsaktiver		3.398.526	3.523.728
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	1.800.000
Andre tilgodehavender		119	0
Tilgodehavende selskabsskat		35.477	0
Tilgodehavender		35.596	1.800.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	5.544.796	5.062.571
Værdipapirer og kapitalandele		5.544.796	5.062.571
Likvider		1.968.010	830.551
Omsætningsaktiver		7.548.402	7.693.122
Aktiver		10.946.928	11.216.850

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		10.710.011	10.769.729
Forslag til udbytte		79.400	67.500
Egenkapital		10.914.411	10.962.229
Gæld til pengeinstitutter		3.576	10.473
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.108	6.180
Selskabsskat		0	188.435
Anden gæld		22.833	49.533
Kortfristede gældsforpligtelser		32.517	254.621
Gældsforpligtelser		32.517	254.621
Passiver		10.946.928	11.216.850

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7
Medarbejderforhold	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	10.769.730	67.500	10.962.230
Forslag til resultatdisponering		-59.719	79.400	19.681
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-67.500	-67.500
Egenkapital 31. december 2025	125.000	10.710.011	79.400	10.914.411

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	841.814	887.765
	841.814	887.765

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	45.540	206.382
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	80
	45.540	206.462

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2025		4.308.250
Kostpris 31. december 2025		4.308.250
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		784.522
Årets afskrivninger		125.202
Af- og nedskrivninger 31. december 2025		909.724
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		3.398.526

4 Finansielle anlægsaktiver		
kr.		Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. januar 2025		50.000
Afgang		-50.000
Kostpris 31. december 2025		0
Værdireguleringer 1. januar 2025		-50.000
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver		50.000
Værdireguleringer 31. december 2025		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025		0

Noter

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- foreningsbeviser	Aktier
Dagsværdi 31. december 2025	3.799.552	1.745.244
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	246.242	486.006

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

7 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i ejendomme og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

2025 2024

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TP Invest Skagen ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.