

# Thinesen Ejendomme A/S

CVR-nr. 42444405

## Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

5. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2026

Dirigent

---

Mikkel Schmidt Thinesen

Partnere: Palle Søby ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Margit Frølund Hansen ● Lonnie Regitze Østervig

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Thinesen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. februar 2026

### Direktion

Mikkel Schmidt Thinesen  
Direktør

### Bestyrelse

Majbrit Kragh Nielsen  
Forkvinde

Mikkel Schmidt Thinesen  
Medlem

Stine Ludvigsen Jensen  
Medlem

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Thinosen Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Thinosen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense, den 13. februar 2026

**SØBY REVISORER A/S**  
**GODKENDTE REVISORER**  
CVR-nr. 19125742

Lonnie Regitze Østervig  
Registreret revisor  
mne34095

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Thinesen Ejendomme A/S Hulemosevej 124 5300 Kerteminde
CVR-nr.	42444405
Stiftelsesdato	7. juni 2021
Hjemsted	Kerteminde
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Bestyrelse</b>	Majbrit Kragh Nielsen Mikkel Schmidt Thinesen, Direktør Stine Ludvigsen Jensen
<b>Direktion</b>	Mikkel Schmidt Thinesen
<b>Revisor</b>	SØBY REVISORER A/S GODKENDTE REVISORER Landbrugsvej 4 5260 Odense S
Telefon	66184020
Hjemmeside	<a href="http://www.søbyrevisorer.dk">www.søbyrevisorer.dk</a>
CVR-nr.	19125742

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive ejendomsudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 581.752, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 16.265.204, og en egenkapital på kr. 5.550.342.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Thinosen Ejendomme A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	80%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.166.553</b>	<b>883.166</b>
Personaleomkostninger	1	0	-69.060
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-204.726	-199.926
<b>Driftsresultat</b>		<b>961.827</b>	<b>614.180</b>
Andre finansielle indtægter	2	4.848	712
Øvrige finansielle omkostninger	3	-220.839	-331.955
<b>Resultat før skat</b>		<b>745.836</b>	<b>282.937</b>
Skat af årets resultat	4	-164.084	-62.247
<b>Årets resultat</b>		<b>581.752</b>	<b>220.690</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		581.752	220.690
<b>Resultatdisponering</b>		<b>581.752</b>	<b>220.690</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		15.116.210	15.304.936
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		56.000	72.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>15.172.210</u>	<u>15.376.936</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>15.172.210</u>	<u>15.376.936</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.320	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		171.754	115.996
Andre tilgodehavender		0	146.495
Periodeafgrænsningsposter		60.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>261.074</u>	<u>262.491</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>831.920</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.092.994</u>	<u>262.491</u>
<b>Aktiver</b>		<u>16.265.204</u>	<u>15.639.427</u>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		5.050.342	4.468.590
<b>Egenkapital</b>		<b>5.550.342</b>	<b>4.968.590</b>
Hensættelser til udskudt skat		712.056	737.623
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>712.056</b>	<b>737.623</b>
Prioritetsgæld		6.556.677	6.770.496
Gæld pantebreve		790.467	836.501
Periodeafgrænsningsposter		129.450	116.370
Deposita		299.150	259.670
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.775.744</b>	<b>7.983.037</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		322.267	393.861
Gæld til banker		0	30.168
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		189.651	81.889
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.715.144	1.444.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.227.062</b>	<b>1.950.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.002.806</b>	<b>9.933.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.265.204</b>	<b>15.639.427</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	4.468.590		4.968.590
Årets resultat		581.752		581.752
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>500.000</b>	<b>5.050.342</b>		<b>5.550.342</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	64.488
Andre omkostninger til social sikring	0	4.572
	<u>0</u>	<u>69.060</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	712
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	4.848	0
	<u>4.848</u>	<u>712</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	101
Andre finansielle omkostninger m.v. i øvrigt	220.839	331.854
	<u>220.839</u>	<u>331.955</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	189.651	81.889
Regulering af udskudt skat	-25.567	-19.642
	<u>164.084</u>	<u>62.247</u>

**5. Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	16.147.069	189.400
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>16.147.069</u>	<u>189.400</u>
Af- og nedskrivninger primo	-842.133	-117.400
Årets afskrivninger	-188.726	-16.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-1.030.859</u>	<u>-133.400</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>15.116.210</u>	<u>56.000</u>

Offentlig ejendomsvurdering 2025: 12.317.400

## Noter

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	6.556.677	239.535	5.552.366
Gæld pantebreve	790.467	82.732	584.627
Periodeafgrænsningsposter	129.450	0	0
Deposita	299.150	0	0
	<u>7.775.744</u>	<u>322.267</u>	<u>6.136.993</u>

## 7. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Ingen.

## 8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver og -forpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Thinosen Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Operationelle leasingforpligtelser:

Ingen.

Andre forpligtelser:

Ingen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 3.570.000 i ejendommene:

Kancellivej  
Marslev Stationsvej  
Hulemosevej  
Præstegade  
Rynkeby Bygade  
Nyborgvej  
Grøndalsvej  
Hundslevvej

Panten er stillet til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut.