



## **THG Ejendomme ApS**

Munkholmvej 202, 4300 Holbæk

**CVR-nr. 40 64 45 55**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2026

---

Teis Henrik Graver  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 5. marts 2026

### Direktion

Teis Henrik Graver

 **bakertilly**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i THG Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for THG Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

### **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.

Sorø, den 5. marts 2026

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Anne Cathrine Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne41368



## Selskabsoplysninger

Selskabet THG Ejendomme ApS  
Munkholmvej 202  
4300 Holbæk  
CVR-nr.: 40 64 45 55  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  
Stiftet:  
Hjemsted: Holbæk

Direktion Teis Henrik Graver

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Storgade 24A  
4180 Sorø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 7.468, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 845.013.

Selskabets kapitalejer har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor selskabets kreditorer vedrørende kapitalejerens tilgodehavende i selskabet det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse betragter på den baggrund selskabet som værende i fortsat drift.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>250.663</b>	<b>231.181</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-49.503	-49.503
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>201.160</b>	<b>181.678</b>
Finansielle indtægter	2	37	214
Finansielle omkostninger	3	-196.796	-219.064
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.401</b>	<b>-37.172</b>
Skat af årets resultat	4	-11.869	-2.781
<b>Årets resultat</b>		<b>-7.468</b>	<b>-39.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-7.468	-39.953
		<b>-7.468</b>	<b>-39.953</b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	4.346.394	4.395.897
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.346.394</b>	<b>4.395.897</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.346.394</b>	<b>4.395.897</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		621.996	0
Andre tilgodehavender		29	4
Periodeafgrænsningsposter		7.987	7.639
<b>Tilgodehavender</b>		<b>630.012</b>	<b>7.643</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>133.576</b>	<b>87.323</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>763.588</b>	<b>94.966</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.109.982</b>	<b>4.490.863</b>

## Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		805.013	-187.520
<b>Egenkapital</b>		<b>845.013</b>	<b>-147.520</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.581	3.504
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.581</b>	<b>3.504</b>
Banker		1.546.727	1.547.025
Gæld til realkreditinstitutter		1.383.777	1.462.913
Anden gæld		3.873	6.259
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.934.377</b>	<b>3.016.197</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	86.499	85.458
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.613	19.497
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.143.715	1.462.555
Skyldigt sambeskatningsbidrag		11.792	1.100
Anden gæld		39.392	30.072
Periodeafgrænsningsposter		5.000	0
Deposita		20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.327.011</b>	<b>1.618.682</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.261.388</b>	<b>4.634.879</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.109.982</b>	<b>4.490.863</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	-187.519	-147.519
Årets resultat	0	-7.468	-7.468
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>805.013</b>	<b>845.013</b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>37</u>	<u>214</u>
	<b><u>37</u></b>	<b><u>214</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.764	56.490
Andre finansielle omkostninger	<u>137.032</u>	<u>162.574</u>
	<b><u>196.796</u></b>	<b><u>219.064</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.792	1.100
Årets udskudte skat	<u>77</u>	<u>1.681</u>
	<b><u>11.869</u></b>	<b><u>2.781</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger kr.
Kostpris 1. januar	<u>4.567.023</u>
Kostpris 31. december	<u>4.567.023</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	171.126
Årets afskrivninger	<u>49.503</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>220.629</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>4.346.394</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. januar kr.	<u>Gæld</u> 31. december kr.	<u>Afdrag</u> næste år kr.	<u>Restgæld</u> efter 5 år kr.
Banker	1.547.025	1.546.727	0	1.546.727
Gæld til realkreditinstitutter	1.545.551	1.467.673	83.896	1.116.731
Anden gæld	<u>9.079</u>	<u>6.476</u>	<u>2.603</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>3.101.655</u></u></b>	<b><u><u>3.020.876</u></u></b>	<b><u><u>86.499</u></u></b>	<b><u><u>2.663.458</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet THG Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.468 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 2.715.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 2.728 t.kr. i selskabets ejendomme. Til sikkerhed for ejerforeninger m.v. er tinglyst sikkerheder på 51 t.kr. i selskabets ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.346 t.kr.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebreve nom. 1.000 t.kr. i selskabets ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.078 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for THG Ejendomme ApS for 2025 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 2025 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

#### Brugstid Restværdi

Bygninger 50 år 60-80 %

Installationer 10 år 0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.