

Ejendomsselskabet TF ApS

CVR-nr.: 44303167

Thyparken 16
7700 Thisted

Årsrapport 1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

6. marts 2025

Rasmus Kronborg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegning

Ledelsespåtegning

Erklæring

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet TF ApS
Thyparken 16
7700 Thisted

CVR-nr.: 44303167
Regnskabsår 01/01/2024 -31/12/2024

Revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
Strandvejen 44
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr.: 33771231
P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet TF ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 6. marts 2025

Direktion

Henrik Lavesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TF ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Herning, den 6. marts 2025

PRICEWATERHOUSECOOPERS
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR-nr.: 33771231

Jesper Edelbo
Statsautoriseret Revisor
mne 10901

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af fast ejendom samt investering i fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for perioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 er et underskud på DKK 16.342.434 og selskabets egenkapital udgør DKK 7.490.874.

Ombygningen af ejendommen er afsluttet medio september 2024, hvorefter ejendommen er udlejet til Thisted Forsikring A/S

Værdien af ejendommen indregnes til markedsværdi efter afkastmetoden, og er i året nedskrevet med DKK 16.082.469.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsperiodens udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsperiodens udløb, der væsentligt påvirker årsrapporten, eller som er af væsentlig betydning for vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke, efter ledelsens bedste skøn, påvirket af usædvanlige forhold, og der har ikke foreligget usikkerheder om årsrapporten eller dele heraf.

Forslag til resultatdisponering

Direktionen foreslår årets resultat overført til egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå åretsindtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Regnskabsaflæggelsen omfatter regnskabsmæssige skøn og vurderinger, som har en væsentlig indflydelse på resultat og egenkapital. De væsentligste skøn og dermed den største usikkerhed vedrører målingen af selskabets investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i regnskabet. Der er en vis usikkerhed knyttet til målingen heraf. Værdien af selskabets investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor der er usikkerhed forbundet med estimering af afkastkravet og markedisleje. Herunder vil andre kunne komme frem til andre skøn. Det er ledelsens opfattelse, at de udøvede skøn er forsvarlige og realistiske.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning af ejendomme og administration heraf.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi. For opgørelse af dagsværdireguleringer henvises til afsnit vedrørende investeringsejendomme

Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatning med Foreningen af forsikringstagere i Thisted Forsikring f.m.b.a.

Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat ved anvendelse af afkastmetoden og beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommene knyttet forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Skat

Aktuel skat vedrørende regnskabsåret og tidligere regnskabsår, i det omfang den ikke er betalt, indregnes som en forpligtelse. Er den skat, der er betalt, større end den aktuelle skat for regnskabsåret og tidligere regnskabsår, indregnes forskellen som et aktiv.

Hensættelse til udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	Note	2024 12 måneder DKK	2023 13/9-31/12 DKK
Bruttofortjeneste / Bruttotab		256.809	-188.449
Værdiregulering af investeringsejendomme		-16.082.469	-4.000.000
Resultat før finansielle poster		-15.825.660	-4.188.449
Finansielle omkostninger	1	-590.097	-25.259
Resultat før skat		-16.415.757	-4.213.708
Skat af årets resultat	2	73.323	47.016
Årets resultat		-16.342.434	-4.166.692
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.342.434	-4.166.692
I alt		-16.342.434	-4.166.692

Balance 31. december 2024

Aktiver	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	3	26.500.000	15.620.867
Materielle anlægsaktiver i alt		26.500.000	15.620.867
Anlægsaktiver i alt		26.500.000	15.620.867
Andre tilgodehavender		106.017	525.609
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		73.323	47.016
Periodeafgrænsningposter		0	147.656
Tilgodehavender i alt		179.340	720.281
Omsætningsaktiver i alt		179.340	720.281
Aktiver i alt		26.679.340	16.341.148
Passiver		2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.000.000
Overkurs ved emission		0	11.000.000
Overført resultat		6.390.874	-4.166.692
Egenkapital i alt		7.490.874	7.833.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.004.009	2.662.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.184.457	5.844.871
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		19.188.466	8.507.840
Passiver i alt		26.679.340	16.341.148

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	i alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2024	1.000.000	11.000.000	-4.166.692	7.833.308
Kapitalforhøjelse	100.000	15.900.000	0	16.000.000
Overført fra overkurs ved emission	0	-26.900.000	26.900.000	0
Årets resultat	0	0	-16.342.434	-16.342.434
Egenkapital pr. 31. december 2024	1.100.000	0	6.390.874	7.490.874

Noter

	2024	2023
	12 måneder	13/9-31/12
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter til tilknyttede virksomheder	-590.097	-25.259
Finansielle omkostninger i alt	-590.097	-25.259
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	73.323	47.016
Skat af årets resultat i alt	73.323	47.016
3 Investeringsejendomme		
	2024	2023
Kostpris 1. januar	19.620.867	0
Tilgang i årets løb	26.961.602	19.620.867
Kostpris 31. december	46.582.469	19.620.867
Samlede af- og nedskrivninger 1. januar	4.000.000	0
Årets af- og nedskrivninger	16.082.469	4.000.000
Samlede af- og nedskrivninger 31. december	20.082.469	4.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.500.000	15.620.867

Afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,75% og en gennemsnitlig markedsleje pr. m2 på DKK 730.

Der er anvendt eksterne vurderingsmænd til målingen af ejendommens værdi.

En ændring i afkastprocenten på +/- 1% point vil medføre en ændring i værdien på TDKK -2.800/+3.600.

4 Oplysninger om eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Foreningen af forsikringstagere i Thisted Forsikring f.m.b.a., der er administrationsselskab i sambeskatningen og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder for den samlede selskabsskat. Selskabet hæfter ligeledes ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede virksomheder for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Der er ikke hæftelser i forhold til sambeskatningsreglerne som ikke er indregnet i balancen pr. 31. december 2024.

Eventuelle senere korrektioner af selskabetsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

5 Oplysninger om ejerskab

Ejendomsselskabet TF ApS' nærtstående parter er:

Bestemmende indflydelse:

Thisted Forsikring A/S, ejer 100% af anpartskapitalen i Ejendomsselskabet TF ApS, og har således bestemmende indflydelse.

Ejendomsselskabet TF ApS indgår i koncernregnskabet i årsrapporten for Foreningen af forsikringstagere i Thisted Forsikring f.m.b.a.

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsvilkår.

6 Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1

2023

1