

# Ejendomsselskabet TF ApS

*CVR-nr.:* 44303167

Thyparken 16  
7700 Thisted

Årsrapport 1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

4. marts 2026

Rasmus Kronborg  
Dirigent

# Indhold

## **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

## **Påtegning**

Ledespåtegning

## **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 01/01/2025 -31/12/2025

**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 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 4. marts 2026

### **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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TF ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 revisorers 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 4. marts 2026

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr.: 33771231

Per Rolf Larssen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. 24822

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoresultat er et overskud efter skat på DKK 1.020.359 mod et underskud på DKK 16.342.434 i 2024 og selskabets egenkapital udgør DKK 8.511.233 pr. 31. december 2025.

Værdien af ejendommen indregnes til markedsværdi efter afkastmetoden, og er i året nedskrevet med DKK 62.330.

Årets resultat er tilfredsstillende.

## 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 2025 er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før.

Årsregnskabet for 2025 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 markedsleje. 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 2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttofortjeneste / Bruttotab</b>		<b>1.534.169</b>	<b>256.809</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		-62.330	-16.082.469
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.471.839</b>	<b>-15.825.660</b>
Finansielle omkostninger	1	-281.882	-590.097
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.189.957</b>	<b>-16.415.757</b>
Skat af årets resultat	2	-169.598	73.323
<b>Årets resultat</b>		<b>1.020.359</b>	<b>-16.342.434</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.020.359	-16.342.434
<b>I alt</b>		<b>1.020.359</b>	<b>-16.342.434</b>

## Balance 31. december 2025

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2025 DKK</b>	<b>2024 DKK</b>
Investeringsejendomme	3	26.500.000	26.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>26.500.000</b>	<b>26.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>26.500.000</b>	<b>26.500.000</b>
Andre tilgodehavender		0	106.017
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	73.323
Periodeafgrænsningposter		0	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>179.340</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>179.340</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>26.500.000</b>	<b>26.679.340</b>
<b>Passiver</b>		<b>2025 DKK</b>	<b>2024 DKK</b>
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		7.411.233	6.390.874
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>8.511.233</b>	<b>7.490.874</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.168	2.004.009
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.682.675	17.184.457
Skyldig selskabsskat		226.924	0
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>17.988.767</b>	<b>19.188.466</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.500.000</b>	<b>26.679.340</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	i alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2025	1.100.000	6.390.874	7.490.874
Årets resultat	0	1.020.359	1.020.359
Egenkapital pr. 31. december 2025	1.100.000	7.411.233	8.511.233

## Noter

	2025	2024
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter til tilknyttede virksomheder	-281.765	-590.097
Øvrige	-117	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-281.882</b>	<b>-590.097</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-226.924	73.323
Regulering skat tidligere år	57.326	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-169.598</b>	<b>73.323</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kostpris 1. januar	46.582.469	19.620.867
Tilgang i årets løb	62.330	26.961.602
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>46.644.799</b>	<b>46.582.469</b>
Samlede af- og nedskrivninger 1. januar	20.082.469	4.000.000
Årets af- og nedskrivninger	62.330	16.082.469
<b>Samlede af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>20.144.799</b>	<b>20.082.469</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.500.000</b>	<b>26.500.000</b>

Afkastprocent, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,75% og en gennemsnitlig markedesleje pr. m<sup>2</sup> på DKK 730.

Der er anvendt eksterne vurderingsmænd til målingen af ejendommens værdi pr. 31. december 2024.

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 2025.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter 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

<u>2025</u>	<u>2024</u>
1	1