

**Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS  
Gåsebakken 34, Ugelbølle  
8410 Rønde**

**CVR-nr. 41705108**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2025 - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2026

---

Gert Farup Lindquist  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskabet for perioden 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS.

Selskabet opfylder betingelserne for at fravælge revision, jf. årsregnskabsloven § 135, og har valgt at benytte denne mulighed for regnskabsåret. Årsregnskabet, der ikke er revideret, 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 perioden 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 17. april 2026

### Direktion

Gert Farup Lindquist

Lone Jager Lindquist

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisoreres 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 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.

Grenaa, den 17. april 2026

ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr.: 33946406

Morten Jarlund  
Statsaut. revisor  
mne33766

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet:** Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS  
Gåsebakken 34, Ugelbølle  
8410 Rønde

**CVR-nr.:** 41705108

**Regnskabsår:** 1. januar - 31. december

**Kunde nr.:** 1887 / MJ / ADB / MFI

**Direktion:** Gert Farup Lindquist  
Lone Jager Lindquist

**Revisor:** ROBÆK Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 12 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, øvrig kapacitet mv.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til deres respektive skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsvirksomhed for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-100 år	35 %

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

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

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. januar - 31. december**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>556.187</b>	<b>625.466</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	<u>-240.380</u>	<u>-239.794</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....	<b>315.807</b>	<b>385.672</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-48.169	-47.367
Andre finansielle omkostninger.....	<u>-257.685</u>	<u>-112.846</u>
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>9.953</b>	<b>225.459</b>
Skat af årets resultat.....	<u>-43.714</u>	<u>-89.694</u>
<b>Årets resultat</b> .....	<u><b>-33.761</b></u>	<u><b>135.765</b></u>
Overført resultat.....	<u>-33.761</u>	<u>135.765</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> .....	<u><b>-33.761</b></u>	<u><b>135.765</b></u>

**BALANCE PR. 31. december**  
**AKTIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Grunde og bygninger.....	<u>14.958.231</u>	<u>15.169.302</u>
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b><u>14.958.231</u></b>	<b><u>15.169.302</u></b>
<b>Anlægsaktiver.....</b>	<b><u>14.958.231</u></b>	<b><u>15.169.302</u></b>
<b>Aktiver.....</b>	<b><u>14.958.231</u></b>	<b><u>15.169.302</u></b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**PASSIVER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	<u>2.281.142</u>	<u>2.314.904</u>
<b>Egenkapital.....</b>	<b><u>2.321.142</u></b>	<b><u>2.354.904</u></b>
Prioritetsgæld.....	<u>10.511.717</u>	<u>10.640.193</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>10.511.717</u></b>	<b><u>10.640.193</u></b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser.....	155.961	195.178
Gæld til kreditinstitutter.....	39.267	23.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	24.321	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	1.460.672	1.491.169
Selskabsskat.....	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag.....	43.714	89.694
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring.....	301.609	304.739
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	<u>99.828</u>	<u>52.008</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<b><u>2.125.372</u></b>	<b><u>2.174.205</u></b>
<b>Passiver.....</b>	<b><u>14.958.231</u></b>	<b><u>15.169.302</u></b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2025 DKK	2024 DKK
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.		

	2025 DKK	2024 DKK
<b>2 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>Antal personer beskæftiget.....</b>	<u>1</u>	<u>1</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>				
Prioritetsgæld.....	<u>10.835.371</u>	<u>10.667.678</u>	<u>155.961</u>	<u>9.776.554</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser.....</b>	<u>10.835.371</u>	<u>10.667.678</u>	<u>155.961</u>	<u>9.776.554</u>

	2025 DKK	2024 DKK
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.		

**NOTER**

<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>DKK</b>	<b>DKK</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 14.958 t.kr. pr. 31. december 2025.