

---

# TR Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 40356088**

Ørum Skovvej 4  
7171 Uldum

Årsrapport  
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/12/2025**

---

**Bjarne Madsen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TR Ejendomme ApS  
Ørum Skovvej 4  
7171 Uldum

CVR-nr.: 40356088  
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2024 - 30. september 2025 for TR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hedensted, den 30/12/2025

## Direktion

Daniel Riddersholm

Allan Nordby Tode

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i TR Ejendomme ApS.

Jeg har opstillet årsregnskabet for TR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hedensted, den 30/12/2025

BMM Consult  
CVR-nr.: 18079739  
Bjarne Madsen, mne10593  
statsaut. revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre og udleje boligejendomme samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer udlejningsejendomme i Hedensted, Løsning og Horsens.

Årets resultat udviser et overskud på 744.369 DKK, hvorefter selskabets regnskabsmæssige egenkapital pr. 30. september 2025 udgør 5.224.916 DKK.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendomme. Indtægten indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen indtjenes i henhold til indgåede lejeaftaler.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv, der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendommene.

### Værdiregulering af udlejningsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendommene samt gevisnt/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger til salg og administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende - ejendom for ejendom - til en skønnet dagsværdi, beregnet på grundlag af en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesats indregnes i resultatopgørelsen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

## Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.369.759</b>	<b>4.370.363</b>
Personaleomkostninger	1	-48.000	-816.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.321.759</b>	<b>3.554.363</b>
Andre finansielle omkostninger		-365.144	-524.515
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>956.615</b>	<b>3.029.848</b>
Skat af årets resultat		-212.246	-666.600
<b>Årets resultat</b>		<b>744.369</b>	<b>2.363.248</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		270.000	360.000
Overført resultat		474.369	2.003.248
<b>I alt</b>		<b>744.369</b>	<b>2.363.248</b>

## Balance 30. september 2025

### Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		15.000.000	11.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.405.797	3.237.355
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.405.797</b>	<b>14.237.355</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.405.797</b>	<b>14.237.355</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	186.502
Periodeafgrænsningsposter		10.235	8.768
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>10.235</b>	<b>195.270</b>
Likvide beholdninger		120.665	269.364
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>130.900</b>	<b>464.634</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.536.697</b>	<b>14.701.989</b>

## Balance 30. september 2025

### Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		4.904.916	4.430.547
Forslag til udbytte		270.000	360.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.224.916</b>	<b>4.840.547</b>
Hensættelse til udskudt skat		837.442	658.702
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>837.442</b>	<b>658.702</b>
Gæld til realkreditinstitutter		781.299	810.296
Gæld til banker		9.053.231	4.983.938
Modtagne forudbetalinger fra kunder		198.000	138.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.032.530</b>	<b>948.296</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		12.000	11.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.053	201.390
Skyldig selskabsskat		33.506	6.820
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		350.250	3.050.996
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>441.809</b>	<b>8.254.444</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.474.339</b>	<b>9.202.740</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.536.697</b>	<b>14.701.989</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Løn og gager	27.600	809.200
Pensionsbidrag	20.400	6.800
	48.000	816.000

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Aktiver, som måles til dagsværdi

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	8.005.856
Kostpris 30. september 2025	11.193.447
Værdireguleringer 1. juli 2024	2.994.144
Årets værdireguleringer	812.409
Værdireguleringer 30. juni 2025	3.806.553
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	15.000.000

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for ejendommene tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Investerings ejendommene omfatter 8 boliger, som alle er færdigbyggede og udlejet pr. 30.09.2025.

Værdiansættelsen er baseret på et afkastkrav på mellem 5,15% og 5,93%. afhængig af de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen og beliggenhed mv.

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og banker er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 16.405 t.kr.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024/25**  
2