# TF Ejendomme ApS

**Odensevej 82**
**5260 Odense S**

**CVR nr. 40477055**

**Årsrapport**
**1. jan. 2024 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. aug. 2025

Flemming Bui

Dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

# Indholdsfortegnelse

**Selskabsoplysninger**
Selskabsoplysninger 3

**Ledelsespåtegninger**
Ledelsespåtegning 4

**Ledelsesberetning**
Ledelsesberetning 5

**Årsrapporten**
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 9
Balance 31. dec. 2024 10
Noter 12

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

| | |
|---|---|
| TF Ejendomme ApS | |
| Odensevej 82 | |
| 5260 Odense S | |
| CVR-nr: | 40477055 |
| Stiftelsesdato: | 29. apr. 2019 |
| Direktion: | Thomas Brunhøj Ovesen |
| | Flemming Bui |
| Regnskabsår: | 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 |

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

**Ledelsespåtegning**

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024 for TF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 7. aug. 2025

**Direktion**

| | |
|---|---|
| Thomas Brunhøj Ovesen | Flemming Bui |
| Direktør | Direktør |

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 230.624, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 4.801.628.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.
Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og -omkostninger.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

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 |
|---|---|---|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

**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 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.

**Gældsforpligtelser**

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

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Bruttoresultat** | | **1.413.093** | **1.696.033** |
| Af- og nedskrivninger | | -6.000 | -6.000 |
| Andre driftsomkostninger | | -1.029.190 | -850.305 |
| **Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer** | | **377.903** | **839.728** |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 719.278 | -2.358.339 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **1.097.181** | **-1.518.611** |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 0 | 150.000 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -800.249 | -951.473 |
| **Resultat før skat** | | **296.932** | **-2.320.084** |
| Skat af årets resultat | | -66.308 | 486.122 |
| **Årets resultat** | | **230.624** | **-1.833.962** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Overført resultat | | 230.624 | -1.833.962 |
| **Årets resultat** | | **230.624** | **-1.833.962** |

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

## Balance 31. dec. 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Aktiver** | | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 3.677 | 9.677 |
| Investeringsejendomme | 4 | 20.164.105 | 19.444.827 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **20.167.782** | **19.454.504** |
| **Anlægsaktiver i alt** | | **20.167.782** | **19.454.504** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 40.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 44.500 | 12.750 |
| **Tilgodehavender** | | **84.500** | **12.750** |
| **Omsætningsaktiver i alt** | | **84.500** | **12.750** |
| **Aktiver i alt** | | **20.252.282** | **19.467.254** |

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

## Balance 31. dec. 2024

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| **Passiver** | | | |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 4.761.628 | 4.531.005 |
| **Egenkapital** | | **4.801.628** | **4.571.005** |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.577.312 | 1.511.004 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **1.577.312** | **1.511.004** |
| Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 10.023.703 | 10.332.731 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | **5** | **10.023.703** | **10.332.731** |
| Kortfristet gæld til banker | | 287.718 | 287.765 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 1.498.363 | 377.762 |
| Kortfristede forudbetalinger fra kunder | | 194.615 | 194.615 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 37.500 | 26.643 |
| Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 1.118.017 | 1.921.079 |
| Deposita, kortfristede gældsforpligtelser | | 207.539 | 207.539 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet) | | 505.887 | 37.111 |
| **Kortfristede forpligtelser** | | **3.849.639** | **3.052.514** |
| **Gældsforpligtelser** | | **13.873.342** | **13.385.245** |
| **Passiver i alt** | | **20.252.282** | **19.467.254** |

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

## Noter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |
| **1. Personaleomkostninger** | | |
| **I alt** | **0** | **0** |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 | 0 |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |
| **2. Andre finansielle indtægter** | | |
| Gældseftergivelse og lignende, finansielle indtægter | 0 | 150.000 |
| **I alt** | **0** | **150.000** |

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| | kr. | kr. |
| **3. Øvrige finansielle omkostninger** | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 800.249 | 948.631 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0 | 2.842 |
| **I alt** | **800.249** | **951.473** |

| | 2024 |
|---|---|
| | kr. |
| **4. Investeringsejendomme** | |
| Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato | 20.164.105 |
| Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen | 719.277 |

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

Ved værdiansættelsen er anvendt et gennemsnit afkast på 9,0%, Ejendommene omfatter 95 % vedkommende boliglejemål i små byer rundt omkring Odense. De resterende vedrører erhvervslejemål.

Såfremt afkastkravet falder med 0,5 % falder værdien af ejendomme med 1.061 t.kr.
Såfremt afkastkravet stiger med 0,5 % falder værdien af ejendomme med 1.186 t.kr

| | Gæld Primo | Gæld Ultimo | Restgæld efter 5 år |
|---|---|---|---|
| **5. Langfristede gældsforpligtelser** | | | |
| Langfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 10.332.731 | 10.023.703 | 8.004.507 |
| **I alt** | **10.332.731** | **10.023.703** | **8.004.507** |

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for pantebrevsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

**Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.**

### Thomas Brunhøj Ovesen

Navn returneret af MitId: Thomas Brunhøj Ovesen
Direktør
ID: 70b8828d-9b06-4c87-8e63-8b21adaa52bc
IP-adresse: 85.80.236.245:60866:60866
Dato for underskrift: 07-08-2025 20:12:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID Erhverv

### Flemming Bui

Navn returneret af MitId: Flemming Bui
Direktør og Dirigent
ID: f6fad774-1390-4765-9909-f711a3ec30b4
IP-adresse: 87.49.147.252:45422:45422
Dato for underskrift: 07-08-2025 20:15:00 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: de2091wWXPH252735787

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur