



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

T.F. EJENDOMSKREDITSELSKAB A/S
MARSELISBORG HAVNEVEJ 56, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. april 2023

Peter Jørgen Rønnow

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	T.F. Ejendomscreditselskab A/S Marselisborg Havnevej 56 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 24 86 09 Stiftet: 19. september 2018 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Fischer John Thierry Andersen Thomas Olander From Peter Jørgen Rønnow
Direktion	Torben Fischer
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK1, Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for T.F. Ejendomscreditselskab A/S.

Årsrapporten 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2023

Direktion:

Torben Fischer

Bestyrelse:

Torben Fischer

John Thierry Andersen

Thomas Olander From

Peter Jørgen Rønnow

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i T.F. Ejendomscreditselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T.F. Ejendomscreditselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 12. april 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og administration af pantebreve til egen beholdning samt porteføljepasning af investorers pantebrevsbeholdninger, herunder administration og inkassovirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger. Det er selskabets 4. regnskabsår, hvor resultat før skat er forbedret med ca. 400 tkr. ift. 2021. Kapitalen er reableret i regnskabsåret, og der forventes fremadrettet stadig positive resultater.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.266.134	5.567.190
Personaleomkostninger.....	1	-1.341.798	-1.155.614
Af- og nedskrivninger.....		-423.000	-423.000
DRIFTSRESULTAT		4.501.336	3.988.576
Andre finansielle omkostninger.....		-2.701.513	-2.598.065
RESULTAT FØR SKAT		1.799.823	1.390.511
Skat af årets resultat.....	2	-402.659	-309.887
ÅRETS RESULTAT		1.397.164	1.080.624
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.397.164	1.080.624
I ALT		1.397.164	1.080.624

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Goodwill.....		302.250	705.250
Immaterielle anlægsaktiver.....	3	302.250	705.250
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.000	35.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.000	35.000
Pantebreve.....		119.505.601	115.515.294
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		116.903	113.500
Finansielle anlægsaktiver.....	5	119.622.504	115.628.794
ANLÆGSAKTIVER.....		119.939.754	116.369.044
Udskudte skatteaktiver.....		164.154	278.679
Andre tilgodehavender.....		1.086.534	989.962
Tilgodehavender.....		1.250.688	1.268.641
Likvide beholdninger.....		90.587	7.804
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.341.275	1.276.445
AKTIVER.....		121.281.029	117.645.489
PASSIVER			
Selskabskapital.....		400.000	400.000
Overført resultat.....		347.702	-1.049.462
EGENKAPITAL.....		747.702	-649.462
Ansvarlig lånekapital.....		30.000.000	30.000.000
Deposita.....		58.452	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	30.058.452	30.000.000
Ansvarlig lånekapital.....		2.701.513	78.904
Gæld til pengeinstitutter.....		87.264.679	88.012.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		52.250	51.250
Selskabsskat.....		288.134	0
Anden gæld.....		168.299	152.643
Kortfristede gældsforpligtelser.....		90.474.875	88.294.951
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		120.533.327	118.294.951
PASSIVER.....		121.281.029	117.645.489
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	400.000	-1.049.462	-649.462
Forslag til resultatdisponering.....		1.397.164	1.397.164
Egenkapital 31. december 2022.....	400.000	347.702	747.702

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	1.197.728	1.022.728	
Andre omkostninger til social sikring.....	14.377	14.096	
Andre personaleomkostninger.....	129.693	118.790	
	1.341.798	1.155.614	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	288.134	0	
Regulering af udskudt skat.....	114.525	309.887	
	402.659	309.887	
Immaterielle anlægsaktiver			3
		Goodwill	
Kostpris 1. januar 2022.....		2.015.000	
Kostpris 31. december 2022.....		2.015.000	
Afskrivninger 1. januar 2022.....		1.309.750	
Årets afskrivninger.....		403.000	
Afskrivninger 31. december 2022.....		1.712.750	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		302.250	
Materielle anlægsaktiver			4
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2022.....		100.000	
Kostpris 31. december 2022.....		100.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		65.000	
Årets afskrivninger.....		20.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		85.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		15.000	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Lejededpositum og andre	
				Pantebreve tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2022.....	115.512.294			113.500	
Overførsel.....	0			3.403	
Tilgang.....	48.359.362			0	
Afgang.....	-44.274.904			0	
Kostpris 31. december 2022.....	119.596.752			116.903	
Årets værdireguleringer	-91.151			0	
Værdireguleringer 31. december 2022.....	-91.151			0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	119.505.601			116.903	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital.....	32.701.513	2.701.513	30.000.000	30.078.904	
Deposita.....	58.452	0	58.452	0	
	32.759.965	2.701.513	30.058.452	30.078.904	
Eventualposter mv.					7
Eventualforpligtelser					
Selskabet har afgivet en betalingsgaranti på 1.000 tkr. overfor Finanstilsynet.					
<i>Huslejeforpligtelser</i>					
Selskabet har indgået huslejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør 128 tkr. i opsigelsesperioden.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 87.265 tkr. er der afgivet pant i selskabets pantebrevsbeholdning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 119.506 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T.F. Ejendomscreditselskab A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter finansielle indtægter, amortiserede kursgevinster-/tab eller finansielle udgifter der knytter sig direkte til selskabets hoveaktivitet som pantebrevsvirksomhed.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter løbende finansielle omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår finansieringsomkostninger på udlån, tinglysningsafgifter og andre gebyrer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger, herunder omkostninger til lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Finansielle indtægter, amortiserede kursgevinster-/tab eller finansielle udgifter der knytter sig direkte til selskabets hoveaktivitet som pantebrevsvirksomhed indregnes under omsætning.

Skat

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

BALANCEN

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af de fremtidige nettoindtægter til den aktivitet, som goodwill er tilknyttet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris. Kursværdien beregnes ud fra den effektive markedsrente på statusdagen. Kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.