

T. F. Ejendomsinvest ApS
Nørregade 65, 8382 Hinnerup

Årsrapport

2024

CVR-nr. 41 24 88 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2025.

Chris Andersen Møller
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 5 Anvendt regnskabspraksis
10 Resultatopgørelse
11 Balance
13 Egenkapitalopgørelse
14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for T. F. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 12. juni 2025

Direktion

Mark Jespersen
direktør

Chris Andersen Møller
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i T. F. Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T. F. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Tørring, den 12. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Anders Olesen

statsautoriseret revisor
mne50652

Selskabsoplysninger

Selskabet

T. F. Ejendomsinvest ApS
Nørregade 65
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 41 24 88 90

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Mark Jespersen, direktør
Chris Andersen Møller, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T. F. Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og driftsmidler indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing,, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

T. F. Ejendomsinvest ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	207.958	226.296
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-230.281	-212.955
Driftsresultat	-22.323	13.341
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.930	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.751	0
Resultat før skat	20.856	13.341
3 Skat af årets resultat	-9.291	-5.291
Årets resultat	11.565	8.050
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	11.565	8.050
Disponeret i alt	11.565	8.050

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	2.109.516	2.130.933
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	390.705	599.569
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.500.221</u>	<u>2.730.502</u>
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.134.317	1.134.317
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.134.317</u>	<u>1.134.317</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.634.538</u>	<u>3.864.819</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	34.206	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	887.207	1.148.242
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	33.019	0
	Andre tilgodehavender	88.333	123.333
	Tilgodehavender i alt	<u>1.042.765</u>	<u>1.271.575</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.616</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.055.381</u>	<u>1.271.575</u>
	Aktiver i alt	<u>4.689.919</u>	<u>5.136.394</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	8.678	-2.887
Egenkapital i alt	<u>48.678</u>	<u>37.113</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.248	2.209
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.248</u>	<u>2.209</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	1.076.825
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.657.060	2.190.000
Selskabsskat	43.271	0
Anden gæld	1.924.662	1.815.247
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.639.993</u>	<u>5.097.072</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.639.993</u>	<u>5.097.072</u>
 Passiver i alt	<u>4.689.919</u>	<u>5.136.394</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-10.937	29.063
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>8.050</u>	<u>8.050</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-2.887	37.113
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>11.565</u>	<u>11.565</u>
	<u>40.000</u>	<u>8.678</u>	<u>48.678</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme og driftsmidler samt anden hermed beslægtet virksomhed.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.751	0
	<u>2.751</u>	<u>0</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	10.252	0
Årets regulering af udskudt skat	-961	5.291
	<u>9.291</u>	<u>5.291</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	2.141.641	2.141.641
Kostpris 31. december 2024	<u>2.141.641</u>	<u>2.141.641</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-10.708	0
Årets afskrivninger	-21.417	-10.708
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-32.125</u>	<u>-10.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.109.516</u>	<u>2.130.933</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2024	1.146.625	1.113.538
Tilgang i årets løb	0	33.087
Kostpris 31. december 2024	<u>1.146.625</u>	<u>1.146.625</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-547.056	-344.809
Årets afskrivninger	-208.864	-202.247
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-755.920</u>	<u>-547.056</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>390.705</u>	<u>599.569</u>

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2024	1.134.317	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.134.317</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>1.134.317</u>	<u>1.134.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>1.134.317</u>	<u>1.134.317</u>

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
MBK Kildahl Ejendomsinvest ApS,	100 %	<u>695.057</u>	<u>191.209</u>
		<u>695.057</u>	<u>191.209</u>

7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.