



# TVK Invest ApS

Nygaard Tværvej 4, 8300 Odder

CVR-nr. 69 90 12 12

**Årsrapport**

**2023/24**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. november 2024.

---

Troels Vulvig-Kristensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for TVK Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 21. november 2024

### **Direktion**

Troels Vulvig-Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaveren i TVK Invest ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TVK Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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.

Aarhus, den 21. november 2024

### **Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Marianne Fog Jørgensen**

statsautoriseret revisor  
mne21405

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TVK Invest ApS Nygaard Tværvvej 4 8300 Odder
	CVR-nr.: 69 90 12 12 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Troels Vulvig-Kristensen
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea
<b>Kapitalinteresse</b>	Wulvig ApS, Odder

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>711.764</b>	<b>650.137</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-225.201	-225.201
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>486.563</b>	<b>424.936</b>
Indtægter af kapitalinteresser	33.820	228.007
Andre finansielle indtægter	62.811	35.751
Øvrige finansielle omkostninger	156	-2.186
<b>Resultat før skat</b>	<b>583.350</b>	<b>686.508</b>
Skat af årets resultat	-111.995	-102.567
<b>Årets resultat</b>	<b>471.355</b>	<b>583.941</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-162.180	226.175
Udbytte for regnskabsåret	400.000	117.800
Overføres til overført resultat	233.535	239.966
<b>Disponeret i alt</b>	<b>471.355</b>	<b>583.941</b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	4.109.275	4.334.476
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.109.275</u>	<u>4.334.476</u>
3	Kapitalinteresse	103.195	265.375
4	Andre tilgodehavender	982.973	1.165.782
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.086.168</u>	<u>1.431.157</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.195.443</u></b>	<b><u>5.765.633</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	36.050	0
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	211.429	301.711
	Udskudte skatteaktiver	1.106.910	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	41.217
	Andre tilgodehavender	214.285	204.000
	Periodeafgrænsningsposter	19.074	18.082
	Tilgodehavender i alt	<u>1.587.748</u>	<u>565.010</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.807.730</u>	<u>776.977</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.395.478</u></b>	<b><u>1.341.987</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.590.921</u></b>	<b><u>7.107.620</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		63.995	226.175
Overført resultat		6.133.296	5.899.761
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	117.800
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>6.797.291</u></b>	<b><u>6.443.736</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		0	294.123
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>294.123</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Deposita		164.625	164.625
5 Selskabsskat		1.481.028	79.154
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.645.653</u>	<u>243.779</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.100	26.100
Anden gæld		121.877	99.882
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>147.977</u>	<u>125.982</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.793.630</u></b>	<b><u>369.761</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.590.921</u></b>	<b><u>7.107.620</u></b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	200.000	0	5.659.795	114.400	5.974.195
Udloddet udbytte	0	0	0	-114.400	-114.400
Resultatandel	0	226.175	239.966	117.800	583.941
Egenkapital 1. juli 2023	200.000	226.175	5.899.761	117.800	6.443.736
Udloddet udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Resultatandel	0	-162.180	233.535	400.000	471.355
	<b>200.000</b>	<b>63.995</b>	<b>6.133.296</b>	<b>400.000</b>	<b>6.797.291</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lokaler.

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli 2023	9.140.683	9.140.683
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>9.140.683</b>	<b>9.140.683</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-4.806.207	-4.581.006
Årets afskrivninger	-225.201	-225.201
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>-5.031.408</b>	<b>-4.806.207</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>4.109.275</b>	<b>4.334.476</b>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. juli 2023	39.200	39.200
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b>39.200</b>	<b>39.200</b>
Opskrivninger 1. juli 2023	226.175	-1.832
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	33.820	228.007
Udbytte	-196.000	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2024</b>	<b>63.995</b>	<b>226.175</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b>103.195</b>	<b>265.375</b>

## Noter

---

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. juli 2023	1.369.782	1.342.433
Tilgang i årets løb	31.476	27.349
Afgang i årets løb	-204.000	0
<b>Kostpris 30. juni 2024</b>	<b><u>1.197.258</u></b>	<b><u>1.369.782</u></b>
Overført til omsætningsaktiver	-214.285	-204.000
<b>Nedskrivninger 30. juni 2024</b>	<b><u>-214.285</u></b>	<b><u>-204.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024</b>	<b><u>982.973</u></b>	<b><u>1.165.782</u></b>
<b>5. Selskabsskat</b>		
Hele beløbet forfalder indenfor 5 år.		
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser i pr. 30. juni 2024.		
<b>7. Eventualposter</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2024.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TVK Invest 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 tilbageførslers 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.

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.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## 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.

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af u-realiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### 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 og for betalte acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.