



# TK Ejendomsinvest Syd ApS

Ole Rømers Vej 9, 6760 Ribe

**Årsrapport for  
1. oktober 2024 - 30. september 2025**

CVR-nr. 41 14 47 26

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 17/12/2025

**Tobias Dirck Olsgaard Noer Bastiansen**  
Dirigent



---

## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	4
Balance 30. september 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---





## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TK Ejendomsinvest Syd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TK Ejendomsinvest Syd ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 17. december 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TK Ejendomsinvest Syd ApS Ole Rømers Vej 9 6760 Ribe CVR-nr: 41 14 47 26 Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025 Stiftet: 5. februar 2020 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Direktion</b>	Tobias Dirck Olsgaard Noer Bastiansen Kenneth Bundgaard Jürgensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg



## Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>882.103</b>	<b>861.803</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-218.221	-210.140
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>663.882</b>	<b>651.663</b>
Finansielle omkostninger	3	-594.068	-614.015
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.814</b>	<b>37.648</b>
Skat af årets resultat	4	-15.408	-8.285
<b>Årets resultat</b>		<b>54.406</b>	<b>29.363</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	54.406	29.363
	<b>54.406</b>	<b>29.363</b>



## Balance 30. september 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		11.646.621	10.649.587
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		12.157	15.898
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>11.658.778</b>	<b>10.665.485</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.658.778</b>	<b>10.665.485</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.069	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.000	0
Andre tilgodehavender		32.287	2
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	6	32.148	17.316
Periodeafgrænsningsposter		14.830	23.911
<b>Tilgodehavender</b>		<b>98.334</b>	<b>41.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>98.334</b>	<b>41.229</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.757.112</b>	<b>10.706.714</b>



## Balance 30. september 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		196.207	141.801
<b>Egenkapital</b>		<b>236.207</b>	<b>181.801</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	94.467	59.728
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>94.467</b>	<b>59.728</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.904.010	6.144.183
Kreditinstitutter		1.860.737	2.139.652
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>7.764.747</b>	<b>8.283.835</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	235.218	215.567
Kreditinstitutter	8	614.647	748.719
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	3.453
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.769.478	1.136.074
Anden gæld		42.348	77.537
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.661.691</b>	<b>2.181.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.426.438</b>	<b>10.465.185</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.757.112</b>	<b>10.706.714</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober	40.000	141.801	181.801
Årets resultat	0	54.406	54.406
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>40.000</b>	<b>196.207</b>	<b>236.207</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### 2. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	98.586	39.837
Andre finansielle omkostninger	495.482	574.178
	<b>594.068</b>	<b>614.015</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	-19.331	-12.817
Årets udskudte skat	34.739	21.102
	<b>15.408</b>	<b>8.285</b>

### 5. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober	10.921.700	18.703
Tilgang i årets løb	1.211.514	0
Kostpris 30. september	<b>12.133.214</b>	<b>18.703</b>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	272.113	2.805
Årets afskrivninger	214.480	3.741
Ned- og afskrivninger 30. september	<b>486.593</b>	<b>6.546</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>11.646.621</b>	<b>12.157</b>



## Noter til årsregnskabet

### 6. Tilgodehavender

(DKK)	2024/25	2023/24
Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb:		
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	19.331	12.817
	<b>19.331</b>	<b>12.817</b>

### 7. Hensættelse til udskudt skat

(DKK)	2024/25	2023/24
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	59.728	38.626
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	34.739	21.102
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september</b>	<b>94.467</b>	<b>59.728</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.878.449	5.183.488
Mellem 1 og 5 år	1.025.561	960.695
Langfristet del	5.904.010	6.144.183
Inden for 1 år	235.218	215.567
	<b>6.139.228</b>	<b>6.359.750</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.050.737	1.669.652
Mellem 1 og 5 år	810.000	470.000
Langfristet del	1.860.737	2.139.652
Inden for 1 år	190.000	105.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	424.647	643.719
	<b>2.475.384</b>	<b>2.888.371</b>



## Noter til årsregnskabet

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.867.679	10.649.587
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.141, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.867.679	10.649.587

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TK Capital Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TK Ejendomsinvest Syd ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med TK Capital Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.