
TK Ejendomsinvest Syd ApS

Ole Rømers Vej 9, 6760 Ribe

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 41 14 47 26

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/12 2024

Tobias Dirck Olsgaard
Noer Bastiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for TK Ejendomsinvest Syd ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 12. december 2024

Direktion

Tobias Dirck Olsgaard Noer
Bastiansen
direktør

Kenneth Bundgaard Jürgensen
direktør

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 2023 - 30. september 2024 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 revisorers 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 12. december 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

mne29440

Selskabsoplysninger

Selskabet	TK Ejendomsinvest Syd ApS Ole Rømers Vej 9 6760 Ribe CVR-nr: 41 14 47 26 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Stiftet: 5. februar 2020 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
Direktion	Tobias Dirck Olsgaard Noer Bastiansen Kenneth Bundgaard Jürgensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		861.803	384.392
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-210.140	-44.778
Resultat før finansielle poster		651.663	339.614
Finansielle indtægter	3	0	200
Finansielle omkostninger	4	-614.015	-138.102
Resultat før skat		37.648	201.712
Skat af årets resultat	5	-8.285	-42.127
Årets resultat		29.363	159.585

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	29.363	159.585
	29.363	159.585

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		10.649.587	10.856.922
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		15.898	0
Materielle anlægsaktiver	6	10.665.485	10.856.922
Anlægsaktiver		10.665.485	10.856.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.268
Andre tilgodehavender		2	2.431
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	7	17.316	4.499
Periodeafgrænsningsposter		23.911	13.419
Tilgodehavender		41.229	24.617
Likvide beholdninger		0	448.500
Omsætningsaktiver		41.229	473.117
Aktiver		10.706.714	11.330.039

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		141.801	112.438
Egenkapital		181.801	152.438
Hensættelse til udskudt skat	8	59.728	38.626
Hensatte forpligtelser		59.728	38.626
Gæld til realkreditinstitutter		6.144.183	981.464
Kreditinstitutter		2.139.652	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	8.283.835	981.464
Gæld til realkreditinstitutter	9	215.567	27.675
Kreditinstitutter	9	748.719	8.666.678
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.453	7.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.136.074	1.351.581
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	20.758
Anden gæld		77.537	83.694
Kortfristede gældsforpligtelser		2.181.350	10.157.511
Gældsforpligtelser		10.465.185	11.138.975
Passiver		10.706.714	11.330.039
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	40.000	112.438	152.438
Årets resultat	0	29.363	29.363
Egenkapital 30. september	40.000	141.801	181.801

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2. Andre driftsindtægter

Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	0	199.411
	0	199.411

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	0	200
	0	200

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	39.837	17.032
	574.178	121.070
	614.015	138.102

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	-12.817	-4.499
	21.102	46.626
	8.285	42.127

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	10.921.700	0
Tilgang i årets løb	0	18.703
Kostpris 30. september	10.921.700	18.703
Ned- og afskrivninger 1. oktober	64.778	0
Årets afskrivninger	207.335	2.805
Ned- og afskrivninger 30. september	272.113	2.805
Regnskabsmæssig værdi 30. september	10.649.587	15.898
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder følgende beløb til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb:

Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder	12.663	0
	12.663	0
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

8. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	38.626	-8.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	21.102	46.626
Hensættelse til udskudt skat 30. september	59.728	38.626

Noter til årsregnskabet

2023/24	2022/23
DKK	DKK

9. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.183.488	866.231
Mellem 1 og 5 år	960.695	115.233
Langfristet del	6.144.183	981.464
Inden for 1 år	215.567	27.675
	6.359.750	1.009.139

Kreditinstitutter

Efter 5 år	1.669.652	0
Mellem 1 og 5 år	470.000	0
Langfristet del	2.139.652	0
Inden for 1 år	105.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	643.719	8.666.678
	2.888.371	8.666.678

2023/24	2022/23
DKK	DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.649.587	10.856.922
---	------------	------------

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:	10.649.587	10.856.922
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

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 administrationsselskab 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

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TK Ejendomsinvest Syd ApS for 2023/24 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 2023/24 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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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.

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	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat vurderet værdi.

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 nettorealisationsevne, 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 nominel værdi.