
TK Ejendomsinvest Syd ApS

Ole Rømers Vej 9, 6760 Ribe

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 41 14 47 26

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/12 2023

Tobias Dirck Olsgaard
Bastiansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 20. december 2023

Direktion

Tobias Dirck Olsgaard 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 2022 - 30. september 2023 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 20. december 2023

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 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 5. februar 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion

Tobias Dirck Olsgaard Bastiansen
Kenneth Bundgaard Jürgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		384.392	134.350
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-44.778	-27.886
Resultat før finansielle poster		339.614	106.464
Finansielle indtægter	3	200	0
Finansielle omkostninger	4	-138.102	-104.420
Resultat før skat		201.712	2.044
Skat af årets resultat	5	-42.127	-14.758
Årets resultat		159.585	-12.714

Resultatdisponering

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	159.585	-12.714
	159.585	-12.714

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		10.856.922	1.857.694
Materielle anlægsaktiver	6	10.856.922	1.857.694
Anlægsaktiver		10.856.922	1.857.694
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.268	4.068
Andre tilgodehavender		2.431	16.862
Udsendt skatteaktiv	7	0	8.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		4.499	0
Periodeafgrænsningsposter		13.419	10.804
Tilgodehavender		24.617	39.734
Likvide beholdninger		448.500	0
Omsætningsaktiver		473.117	39.734
Aktiver		11.330.039	1.897.428

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		112.438	-47.147
Egenkapital		152.438	-7.147
Hensættelse til udskudt skat	7	38.626	0
Hensatte forpligtelser		38.626	0
Gæld til realkreditinstitutter		981.464	1.009.139
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	20.758
Langfristede gældsforpligtelser	8	981.464	1.029.897
Gæld til realkreditinstitutter	8	27.675	27.187
Kreditinstitutter		8.666.678	443.031
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.125	5.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.351.581	254.899
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	110.000
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		20.758	0
Anden gæld		83.694	33.584
Kortfristede gældsforpligtelser		10.157.511	874.678
Gældsforpligtelser		11.138.975	1.904.575
Passiver		11.330.039	1.897.428
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	40.000	-47.147	-7.147
Årets resultat	0	159.585	159.585
Egenkapital 30. september	40.000	112.438	152.438

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

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

2022/23	2021/22
DKK	DKK

2. Andre driftsindtægter

Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver

199.411	0
199.411	0

2022/23	2021/22
DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

200	0
200	0

2022/23	2021/22
DKK	DKK

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

17.032	1.948
121.070	102.472
138.102	104.420

2022/23	2021/22
DKK	DKK

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

-4.499	20.758
46.626	-6.000
42.127	14.758

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.894.282
Tilgang i årets løb	9.421.700
Afgang i årets løb	-394.282
Kostpris 30. september	<u>10.921.700</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	36.589
Årets afskrivninger	44.778
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-16.589
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>64.778</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>10.856.922</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
7. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	-8.000	-2.000
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>46.626</u>	<u>-6.000</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. september	<u>38.626</u>	<u>-8.000</u>

Noter til årsregnskabet

8. 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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	866.231	895.423
Mellem 1 og 5 år	115.233	113.716
Langfristet del	981.464	1.009.139
Inden for 1 år	27.675	27.187
	1.009.139	1.036.326

Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	0	20.758
Langfristet del	0	20.758
Inden for 1 år	20.758	0
	20.758	20.758

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.856.922	1.857.694
---	------------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.137, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.856.922	1.857.694
---	------------	-----------

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 kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kildeskatte kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TK Ejendomsinvest Syd ApS for 2022/23 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 2022/23 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
---------------------	-------

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 nominel 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 gældsметode 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.