





**T-K Invest ApS**  
Lillebæltsvej 62  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 41195517  
**Årsrapport for**  
**1. juni 2024 - 31. maj 2025**

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

---

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen  
Dirigent

 **GGI**  
INDEPENDENT MEMBER



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025 .....	6
Balance pr. 31. maj 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

T-K Invest ApS  
Lillebæltsvej 62  
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 41195517

Hjemsted: Esbjerg

Stiftelsesdato: 25. februar 2020

Regnskabsperiode: 1. juni 2024 - 31. maj 2025

### Direktion

Thomas Osmund Jensen, Direktør  
Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen, Direktør

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for T-K Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juni 2024 - 31. maj 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12. november 2025

### Direktion

Thomas Osmund Jensen  
Direktør

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i T-K Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-K Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2024 - 31. maj 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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. november 2025

Dansk Revision Esbjerg Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26993695

**Ole Pedersen**  
Registreret revisor  
mne15281

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe og udleje ejendomme til beboelse og mindre industri og hermed forbundet virksomhed.



## Resultatopgørelse 1. juni 2024 - 31. maj 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		449.545	531.969
Personaleomkostninger	1	-840.000	-350.000
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		-390.455	181.969
Af- og nedskrivninger		-444.387	-443.448
<b>Resultat før finansielle poster</b>		-834.842	-261.479
Andre finansielle indtægter		7.163	8.029
Finansielle omkostninger	2	-65.862	-313.714
<b>Resultat før skat</b>		-893.541	-567.164
Skat af årets resultat		88.682	12.575
<b>Årets resultat</b>		<b>-804.859</b>	<b>-554.589</b>

	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-804.859	-554.589
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-804.859</b>	<b>-554.589</b>

**Balance 31. maj 2025**

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		18.307.521	18.714.343
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		18.307.521	18.714.343
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		18.307.521	18.714.343
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	36.000
Udskudt skatteaktiv		88.682	0
Selskabsskat		12.575	49.441
Andre tilgodehavender		1.376	65.584
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	37.825	71.424
Periodeafgrænsningsposter		272.000	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		412.458	222.449
Likvide beholdninger		23.840	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		436.298	222.449
<b>Aktiver i alt</b>		18.743.819	18.936.792

## Balance 31. maj 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		15.872.121	16.676.980
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>15.922.121</b>	<b>16.726.980</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.635.859	1.685.105
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>1.635.859</b>	<b>1.685.105</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		55.000	60.000
Banker		0	356.402
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.500	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.061	19.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		990.134	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.041	0
Anden gæld		62.103	80.745
Periodeafgrænsningsposter		39.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.185.839</b>	<b>524.707</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.821.698</b>	<b>2.209.812</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.743.819</b>	<b>18.936.792</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	50.000	16.676.980	16.726.980
Årets resultat	0	-804.859	-804.859
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>15.872.121</b>	<b>15.922.121</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Lønninger	840.000	350.000
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

### 2. Finansielle omkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	19.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	46.862	313.714
<b>I alt</b>	<b>65.862</b>	<b>313.714</b>

### 3. Tilgodehavende hos ledelse

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelsen var primo 71.424 kr. I året er der opstået yderligere tilgodehavende på 34.215 kr. Heraf er der tilbagebetalt 75.100 kr. i regnskabsåret.

Tilgodehavender hos selskabsdeltagere og ledelsen er forrentet med 13,5% iht. Selskabslovens § 210.

Ultimo er der et tilgodehavende ved selskabsdeltagere og ledelsen på 37.825 kr.

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	2023/24 kr	2024/25 kr	Afdrag næste år kr	Restgæld efter 1 år og før 5 år kr	Restgæld efter 5 år kr
Gæld til realkredit-institutter	1.685.105	1.635.859	55.000	219.859	1.416.000

### 5. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 2.200 tkr. Ejerpantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 7.816 tkr. Pr. 31/5-25 er bankgælden 0 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld på 1.691 tkr. har virksomheden stillet pantebrev på nominelt 1.977 tkr. Pantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.298 tkr.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T-K Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

##### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

##### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til drift af ejendomme.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

##### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	50 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er 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 amortisering 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 nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gældsforpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.