



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

T-K INVEST APS
LILLEBÆLTSVEJ 62, 6715 ESBJERG N
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2023 - 31. MAJ 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. november 2024

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	T-K Invest ApS Lillebæltsvej 62 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 41 19 55 17 Stiftet: 25. februar 2020 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. juni 2023 - 31. maj 2024
Direktion	Thomas Osmund Jensen Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Skjern Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for T-K Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 4. november 2024

Direktion:

Thomas Osmund Jensen

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i T-K Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-K Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 4. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af ejendomme.

Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt og selskabets ledelse forventer at kunne genetablere egenkapitalen via fremtidige resultater. Holdingselskabet af 3/12 2012 ApS har tilkendegivet ikke at ville kræve dets tilgodehavende indfriet, førend T-K Invest ApS har likviditet til det. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		476.151	505.512
Personaleomkostninger.....	1	-350.000	0
Af- og nedskrivninger.....		-443.448	-401.461
DRIFTSRESULTAT		-317.297	104.051
Andre finansielle indtægter.....		8.029	3.394
Andre finansielle omkostninger.....	2	-257.896	-680.058
RESULTAT FØR SKAT		-567.164	-572.613
Skat af årets resultat.....	3	12.575	36.866
ÅRETS RESULTAT		-554.589	-535.747
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-554.589	-535.747
I ALT		-554.589	-535.747

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		18.714.343	18.898.672
Materielle anlægsaktiver.....	4	18.714.343	18.898.672
ANLÆGSAKTIVER.....		18.714.343	18.898.672
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.000	36.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	71.424	63.394
Andre tilgodehavender.....		65.584	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		49.441	36.866
Tilgodehavender.....		222.449	136.260
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		222.449	136.260
AKTIVER.....		18.936.792	19.034.932
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		16.676.980	-1.009.975
EGENKAPITAL.....		16.726.980	-959.975
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.685.105	4.780.623
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.323.922
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.685.105	7.104.545
Prioritetsgæld.....		60.000	253.000
Gæld til pengeinstitutter.....		356.402	150.868
Modtagne forudbetalinger.....		8.500	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		19.061	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	12.303.292
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	52.232
Anden gæld.....		80.744	110.470
Kortfristede gældsforpligtelser.....		524.707	12.890.362
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.209.812	19.994.907
PASSIVER.....		18.936.792	19.034.932
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Forudsætninger for fortsat drift	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2023.....	50.000	-1.009.975	-959.975
Forslag til resultatdisponering.....		-554.589	-554.589
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		18.241.544	18.241.544
Egenkapital 31. maj 2024.....	50.000	16.676.980	16.726.980

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	0		
Løn og gager	350.000	0		
	350.000	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	402.321		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	257.896	277.737		
	257.896	680.058		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-12.575	-36.866		
	-12.575	-36.866		
Materielle anlægsaktiver			4	
kr.		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2023.....		19.798.298		
Tilgang		259.119		
Kostpris 31. maj 2024.....		20.057.417		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2023		899.626		
Årets afskrivninger		443.448		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2024.....		1.343.074		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024.....		18.714.343		
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			5	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelsen er forrentet med hhv. 11,9% og 13,75% iht. Selskabslovens § 210. Lånet vil blive berigtiget i 2024.				
Langfristede gældsforpligtelser			6	
kr.	31/5 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.745.105	60.000	1.445.000	5.033.623
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	805.529
	1.745.105	60.000	1.445.000	5.839.152

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET AF 3/12 2012 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for bankgæld har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 2.200 tkr. Ejerpantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.021 tkr. Pr. 31/5-24 er bankgælden 356 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld på 1.775 tkr. har virksomheden stillet pantebrev på nominelt 1.977 tkr. Pantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 3.372 tkr.

Forudsætninger for fortsat drift**9**

Selskabets egenkapital er tabt og selskabets ledelse forventer at kunne genetablere egenkapitalen via fremtidige resultater. Holdingselskabet af 3/12 2012 ApS har tilkendegivet ikke at ville kræve dets tilgodehavende indfriet, førend T-K Invest ApS har likviditet til det. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T-K Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring som følge af ændret præsentation

I årsrapporten for 2022/23 var visse omkostninger til medarbejderne præsenteret i regnskabsposten "Personaleomkostninger", hvilket ikke var i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Disse omkostninger skulle indgå i regnskabsposten "Andre eksterne omkostninger".

Den ændrede præsentation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten for 2023/24 og bevirker, at regnskabsposten "Andre eksterne omkostninger" i resultatopgørelsen er forøget med DKK 47.720 og regnskabsposten "Personaleomkostninger" er reduceret med DKK 47.720. Den ændrede præsentation har ingen resultatpåvirkning for 2022/23. Egenkapitalen og balancesummen for 2022/23 er ikke påvirket.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.