


**TKS Svaneke ApS**

Storegade 17  
3740 Svaneke  
CVR-nr. 13 62 83 35

**Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. maj 2024



Tim Kofoed Stender  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TKS Svaneke ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

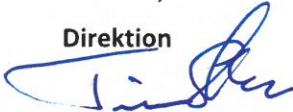
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svaneke, den 29. maj 2024

**Direktion**



Tim Kofoed Stender



Trine Kofod Stender

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i TKS Svaneke ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TKS Svaneke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 29. maj 2024

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33232

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TKS Svaneke ApS  
Storegade 17  
3740 Svaneke

CVR-nr.: 13 62 83 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Tim Kofoed Stender  
Trine Kofod Stender

### Revisor

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt eje aktier og anparter i tilknyttede og associerede virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 764.831, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 46.362.818.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKS Svaneke ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Lejeindtægter indregnes i den periode lejen vedrører uanset betalingstidspunktet.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice, salg, 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar 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	15-50 år	0-80 %
Installationer	3-30 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Andre finansielle anlægsaktiver består af udlån der måles til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.137.922</b>	<b>3.672.243</b>
Personaleomkostninger	1	-1.467.397	-1.055.568
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>670.525</b>	<b>2.616.675</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.078.541	-976.546
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-408.016</b>	<b>1.640.129</b>
Finansielle indtægter	2	1.446.838	1.775.767
Finansielle omkostninger		-51.691	-1.908.599
<b>Resultat før skat</b>		<b>987.131</b>	<b>1.507.297</b>
Skat af årets resultat		-222.300	-344.941
<b>Årets resultat</b>		<b>764.831</b>	<b>1.162.356</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Ekstraordinært udbytte		0	500.000
Overført resultat		642.831	544.556
		<b>764.831</b>	<b>1.162.356</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		19.756.589	19.480.218
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		784.994	798.396
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>20.541.583</b>	<b>20.278.614</b>
Andre tilgodehavender		0	2.830.197
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.830.197</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>20.541.583</b>	<b>23.108.811</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.355	0
Andre tilgodehavender		248.962	387.698
<b>Tilgodehavender</b>		<b>252.317</b>	<b>387.698</b>
Værdipapirer	3	23.665.801	8.243.740
<b>Værdipapirer</b>		<b>23.665.801</b>	<b>8.243.740</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.734.805</b>	<b>15.529.161</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>26.652.923</b>	<b>24.160.599</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>47.194.506</b>	<b>47.269.410</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		46.115.818	45.472.987
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>46.362.818</b>	<b>45.715.787</b>
Hensættelse til udskudt skat		79.268	201.862
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>79.268</b>	<b>201.862</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	328.065
Deposita		56.542	63.338
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>56.542</b>	<b>391.403</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	18.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.055	254.814
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		72.206	60.287
Selskabsskat		284.302	560.432
Anden gæld		269.313	49.949
Periodeafgrænsningsposter		13.002	16.576
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>695.878</b>	<b>960.358</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>752.420</b>	<b>1.351.761</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>47.194.506</b>	<b>47.269.410</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	45.472.987	117.800	45.715.787
Betalt ordinært udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets resultat	0	642.831	122.000	764.831
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>46.115.818</u></b>	<b><u>122.000</u></b>	<b><u>46.362.818</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.278.000	947.860
Pensioner	176.285	98.231
Andre omkostninger til social sikring	13.112	9.477
	<u><b>1.467.397</b></u>	<u><b>1.055.568</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	34.123	730.481
Andre finansielle indtægter	1.412.715	1.045.286
	<u><b>1.446.838</b></u>	<u><b>1.775.767</b></u>
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Aktier og investeringsbeviser</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>582.156</u>	<u>-1.434.615</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>8.135.533</u>	<u>7.452.351</u>
<b>Obligationer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>207.671</u>	<u>45.423</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>15.530.268</u>	<u>773.688</u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	346.365	0	0	0
Deposita	0	56.542	0	56.542
	<b>346.365</b>	<b>56.542</b>	<b>0</b>	<b>56.542</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, er deponeret værdipapirer og likvider med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 på kr. 23.974.165.