
TBF Ejendomme ApS

Pjedstedvej 93, 7000 Fredericia

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 27 97 59 17

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 29/6 2023

Thom Blond Frank
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 4 |
| Balance 31. december | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter til årsregnskabet | 8 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TBF Ejendomme ApS.

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

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. juni 2023

Direktion

Thom Blond Frank
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TBF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TBF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

Selskabsoplysninger

Selskabet

TBF Ejendomme ApS
Pjedstedvej 93
7000 Fredericia

Telefon: 7595 4266

CVR-nr: 27 97 59 17

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 17. juni 2004

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredericia

Direktion

Thom Blond Frank

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|----------------|----------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttoresultat | | -47.532 | 127.635 |
| Administrationsomkostninger | | -44.443 | -48.504 |
| Resultat før finansielle poster | | -91.975 | 79.131 |
| Finansielle indtægter | 2 | 758 | 1.308 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -6.292 | -1.401 |
| Resultat før skat | | -97.509 | 79.038 |
| Skat af årets resultat | 4 | 21.499 | -17.388 |
| Årets resultat | | -76.010 | 61.650 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -76.010 | 61.650 |
| | -76.010 | 61.650 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Grunde og bygninger | | 9.903.774 | 10.018.258 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 145.725 | 197.921 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 10.049.499 | 10.216.179 |
| Anlægsaktiver | | 10.049.499 | 10.216.179 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 96.645 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.413 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 75.561 | 66.092 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 738 | 0 |
| Tilgodehavender | | 174.357 | 66.092 |
| Likvide beholdninger | | 534.162 | 152.877 |
| Omsætningsaktiver | | 708.519 | 218.969 |
| Aktiver | | 10.758.018 | 10.435.148 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 9.909.147 | 9.985.157 |
| Egenkapital | | 10.034.147 | 10.110.157 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 135.429 | 156.190 |
| Hensatte forpligtelser | | 135.429 | 156.190 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 29.352 | 63.534 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 56.937 | 74.325 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 502.153 | 468 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 0 | 30.474 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 588.442 | 168.801 |
| Gældsforpligtelser | | 588.442 | 168.801 |
| Passiver | | 10.758.018 | 10.435.148 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 9.985.157 | 10.110.157 |
| Årets resultat | 0 | -76.010 | -76.010 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 9.909.147 | 10.034.147 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt investeringsvirksomhed.

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------------|---------------------|
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 1.308 |
| Andre finansielle indtægter | <u>758</u> | <u>0</u> |
| | <u>758</u> | <u>1.308</u> |

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|---------------------|---------------------|
| | DKK | DKK |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 3.155 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.137</u> | <u>1.401</u> |
| | <u>6.292</u> | <u>1.401</u> |

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -738 | 30.474 |
| Årets udskudte skat | <u>-20.761</u> | <u>-13.086</u> |
| | <u>-21.499</u> | <u>17.388</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|-------------------------|---|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 11.590.765 | 381.012 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 19.900 |
| Kostpris 31. december | <u>11.590.765</u> | <u>400.912</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.572.507 | 183.091 |
| Årets afskrivninger | 114.484 | 72.096 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>1.686.991</u> | <u>255.187</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>9.903.774</u> | <u>145.725</u> |
| Afskrives over | <u>10-100 år</u> | <u>5 år</u> |

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBF Ejendomme ApS for 2022 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 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Noter til årsregnskabet

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår også afskrivninger.

Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Finansielle poster

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

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|-----------|
| Produktionsbygninger | 10-100 år |
| Særlige installationer | 5 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 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 renteomkostning 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.