

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Østeralle 8
Ebeltoft

TIKVAN Invest ApS

Messingvej 6
8940 Randers SV

**ÅRSRAPPORT
2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17/1 2020



Morten Munk Andresen
dirigent

Medlem af:



TGS Global
The business network
for global entrepreneurs

CVR-nr. 36 55 40 88



RevisorGruppen Danmark
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for TIKVAN Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

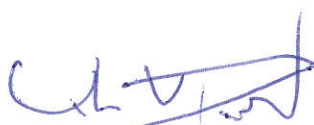
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 17 / 1 2020

Direktion



Morten Munk Andresen



Klaus Vejsager Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TIKVAN Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TIKVAN Invest ApS for perioden 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Aarhus N, den 17/11 2020

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646



Keld A. M. Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne40037

Selskabsoplysninger

Selskabet	TIKVAN Invest ApS Messingvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr: 36 55 40 88
	Stiftet: 26. februar 2015
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Morten Munk Andresen Klaus Vejsager Petersen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udvikling af fast ejendom, byggeri og anlæg af fast ejendom, drift, vedligeholdelse og administration af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig positivt, og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for TIKVAN Invest ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 på egenkapitalen med den

Anvendt regnskabspraksis

del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, den bedst mulige brug samt ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Note	2018/19	2017/18
BRUTTOFORTJENESTE	453.217	429.657
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>453.217</u>	<u>429.657</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	400.000	-177.680
DRIFTSRESULTAT	<u>853.217</u>	<u>251.977</u>
Andre finansielle omkostninger	-560.001	-370.060
RESULTAT FØR SKAT	<u>293.216</u>	<u>-118.083</u>
Skat af årets resultat	-66.953	13.130
ÅRETS RESULTAT	<u><u>226.263</u></u>	<u><u>-104.953</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	226.263	-104.953
DISPONERET I ALT	<u><u>226.263</u></u>	<u><u>-104.953</u></u>

Balance 30. september
AKTIVER

Note	2019	2018
1 Investeringsejendomme	13.400.000	13.000.000
Materielle anlægsaktiver	13.400.000	13.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	450.000	450.000
Finansielle anlægsaktiver	450.000	450.000
ANLÆGSAKTIVER	13.850.000	13.450.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.628	52.626
Tilgodehavender	102.628	52.626
OMSÆTNINGSAKTIVER	102.628	52.626
AKTIVER	13.952.628	13.502.626

Balance 30. september

PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.114.858	888.595
2 EGENKAPITAL	1.164.858	938.595
Hensættelse til udskudt skat	212.452	146.307
HENSATTE FORPLIGTELSER	212.452	146.307
Prioritetsgæld	7.361.000	7.361.000
Kreditinstitutter	1.844.835	1.950.731
3 Langfristede gældsforpligtelser	9.205.835	9.311.731
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	229.900	240.000
Kreditinstitutter	144.466	212.630
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til associerede virksomheder	2.688.347	2.565.827
Selskabsskat	22.694	28.886
Anden gæld	66.880	38.650
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	193.446	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.369.483	3.105.993
GÆLDSFORPLIGTELSER	12.575.318	12.417.724
PASSIVER	13.952.628	13.502.626
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	Investering- sejendom- me
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. oktober 2018	12.334.969
Årets tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. september 2019	12.334.969
Opskrivninger 1. oktober 2018	665.031
Opskrivninger	400.000
Opskrivninger 30. september 2019	1.065.031
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2018	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2019	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	13.400.000

Ejendommen indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for kontorejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, den bedst mulige brug samt ejendommens vedligeholdelsesstand.

I beregningen af dagsværdi er der taget udgangspunkt i fuld udlejning samt en afkastprocent på 7,5%.

	1/10 2018	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2019
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	888.595	226.263	1.114.858
	938.595	226.263	1.164.858

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.361.000	7.361.000	0	5.742.307
Kreditinstitutter	2.190.732	2.074.735	229.900	839.443
	<u>9.551.732</u>	<u>9.435.735</u>	<u>229.900</u>	<u>6.581.750</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere er der givet pant for i alt kr. 12.361.000 i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 13.400.000.