

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**TIKVAN INVEST ApS**

**Messingvej 6  
8940 Randers SV**

**ÅRSRAPPORT  
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/1 2023

---

Morten Munk Andresen  
dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 36 55 40 88**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2021 - 30. september 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 13/1 2023

### 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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Aarhus, den 13/1 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Janus Luxhøj Asmussen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne47813

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TIKVAN INVEST ApS Messingvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr: 36 55 40 88 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Morten Munk Andresen Klaus Vejsager Petersen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

## 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 2021/22 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

Årsregnskabet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 del, der kan henføres til posteringer 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, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

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

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Kapitalandele i 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. oktober - 30. september**

Note	2021/22	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>802.702</b>	<b>651.059</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>802.702</b>	<b>651.059</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.562.797	89.513
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>2.365.499</b>	<b>740.572</b>
Andre finansielle omkostninger	-644.004	-518.816
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.721.495</b>	<b>221.756</b>
Skat af årets resultat	-376.433	-49.946
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.345.062</b>	<b>171.810</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	1.345.062	171.810
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.345.062</b>	<b>171.810</b>

**Balance 30. september**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
1 Investeringsejendomme	18.600.000	13.799.998
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>18.600.000</b>	<b>13.799.998</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	450.000	450.000
Deposita	96.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>546.000</b>	<b>450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>19.146.000</b>	<b>14.249.998</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	91.875	225.000
Selskabsskat	4.004	0
Andre tilgodehavender	1.544.565	0
Periodeafgrænsningsposter	2.170.667	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.811.111</b>	<b>225.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.104</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.837.215</b>	<b>225.000</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>22.983.215</b>	<b>14.474.998</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.650.832	1.305.769
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.700.832</b>	<b>1.355.769</b>
Hensættelse til udskudt skat	645.274	268.837
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>645.274</b>	<b>268.837</b>
Prioritetsgæld	9.832.024	6.715.721
Kreditinstitutter	3.446.755	1.371.345
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.071.611	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>17.350.390</b>	<b>8.087.066</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.175.225	767.300
Kreditinstitutter	826.690	375.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.589	18.983
Anden gæld	6.507	47.923
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	245.708	3.553.729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.286.719</b>	<b>4.763.326</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>19.637.109</b>	<b>12.850.392</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>22.983.215</b>	<b>14.474.998</b>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	1.305.770	1.133.959
Årets resultat	1.345.062	171.810
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.650.832</b>	<b>1.305.769</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.700.832</b>	<b>1.355.769</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2021	12.445.456
Årets tilgang	4.664.883
Afgang	-1.427.680
	<hr/>
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>15.682.659</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. oktober 2021	1.354.544
Opskrivninger	1.562.797
	<hr/>
<b>Opskrivninger 30. september 2022</b>	<b>2.917.341</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2022</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>18.600.000</b>
	<hr/> <hr/>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. september 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på tkr. 1.285. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 6,5-7,13%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på tkr. 18.600.

<b>Følsomhed ved ændring i afkastkrav</b>	<b>-0,25%</b>	<b>Basis</b>	<b>0,25%</b>
Afkastprocent	6,25-6,88%	6,5-7,13%	6,75-7,38%
Dagsværdi	19.330.000	18.600.000	17.975.000
Ændring i dagsværdi	730.000		-625.000

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	7.231.721	10.407.873	575.849	7.625.258
Kreditinstitutter	1.622.645	4.046.131	599.376	856.640
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	4.071.611	0	0
	<b>8.854.366</b>	<b>18.525.615</b>	<b>1.175.225</b>	<b>8.481.898</b>
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendomme			18.600.000	13.800.000
			<b>18.600.000</b>	<b>13.800.000</b>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendomme			1.562.797	89.513
			<b>1.562.797</b>	<b>89.513</b>
<b>4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Der er indgået kontraktlige forpligtelser for i alt tkr. 888.				
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere er der givet pant for i alt kr. 15.500.000 i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 18.600.000.				

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klaus Vejsager Petersen

### Direktør

På vegne af: Tikvan Invest ApS

Serienummer: c7627d34-e008-4a1e-bb51-a7a6961079cd

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-01-14 14:15:47 UTC



## Morten Munk Andresen

### Direktør

På vegne af: Tikvan Invest ApS

Serienummer: f637e479-85ce-42b1-8b91-9bf8e89a8c98

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-01-17 08:44:00 UTC



## Janus Luxhøj Asmussen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:74996014

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-01-17 08:53:43 UTC



## Morten Munk Andresen

### Dirigent

På vegne af: Tikvan Invest ApS

Serienummer: f637e479-85ce-42b1-8b91-9bf8e89a8c98

IP: 91.144.xxx.xxx

2023-01-17 08:58:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: 04EZV-UKYTD-KMC08-EHXDG-EE6XS-1F1TA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>