

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**TIKVAN Invest ApS**

**Messingvej 6  
8940 Randers SV**

**ÅRSRAPPORT  
2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/1 2022

---

Morten Munk Andresen  
dirigent

Medlem af:

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

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

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2020 - 30. september 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 18/1 2022

### 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 2020 - 30. september 2021 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.

Risskov, den 18/1 2022

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

Karen Kragesand Thomsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne34460

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TIKVAN Invest ApS Messingvej 6 8940 Randers SV
	CVR-nr: 36 55 40 88
	Stiftet: 26. februar 2015
	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 2020/21 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, 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. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, 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.

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.



## 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. 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 proventuet 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 nominel værdi.

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

Note	2020/21	2019/20
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>651.059</b>	<b>373.331</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>651.059</b>	<b>373.331</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	89.513	200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>740.572</b>	<b>573.331</b>
Andre finansielle omkostninger	-518.816	-547.804
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>221.756</b>	<b>25.527</b>
Skat af årets resultat	-49.946	-6.425
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>171.810</b>	<b>19.102</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	171.810	19.102
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>171.810</b>	<b>19.102</b>

## Balance 30. september

### AKTIVER

Note	2021	2020
1 Investeringsejendomme	13.800.001	13.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.800.001</b>	<b>13.600.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	450.000	450.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.250.001</b>	<b>14.050.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	224.997	93.751
Selskabsskat	0	14.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>224.997</b>	<b>107.751</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>224.997</b>	<b>107.751</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>14.474.998</b>	<b>14.157.751</b>

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

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.305.769	1.133.960
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.355.769</b>	<b>1.183.960</b>
Hensættelse til udskudt skat	268.837	218.877
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>268.837</b>	<b>218.877</b>
Prioritetsgæld	6.715.721	7.232.200
Kreditinstitutter	1.371.345	1.610.635
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.087.066</b>	<b>8.842.835</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	767.300	375.000
Kreditinstitutter	375.391	78.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.983	21.763
Gæld til associerede virksomheder	3.368.469	3.080.271
Anden gæld	47.923	167.814
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	185.260	188.766
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.763.326</b>	<b>3.912.079</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>12.850.392</b>	<b>12.754.914</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>14.474.998</b>	<b>14.157.751</b>

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

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	1.133.959	1.114.858
Årets resultat	171.810	19.102
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.305.769</b>	<b>1.133.960</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.355.769</b>	<b>1.183.960</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. oktober 2020	12.334.969
Årets tilgang	110.488
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b>12.445.457</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. oktober 2020	1.265.031
Opskrivninger	89.513
	<hr/>
<b>Opskrivninger 30. september 2021</b>	<b>1.354.544</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. oktober 2020	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 30. september 2021</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b>13.800.001</b>
	<hr/> <hr/>

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 5-7,25%.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	7.361.000	7.231.721	516.000	4.737.326
Kreditinstitutter	1.856.835	1.622.645	251.300	277.400
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>9.217.835</b>	<b>8.854.366</b>	<b>767.300</b>	<b>5.014.726</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Noter

	2021	2020
<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>		
Investeringsejendomme	13.800.000	0
	<hr/> 13.800.000	<hr/> 0
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>		
Investeringsejendomme	89.513	0
	<hr/> 89.513	<hr/> 0

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditgivere er der givet pant for i alt kr. 12.861.000 i investeringsejendomme. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 13.800.000.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: PID:9208-2002-2-471437067736

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-01-19 16:31:59 UTC

NEM ID 

## Morten Munk Andresen

### Direktør

På vegne af: TIKVAN Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-338209120108

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-01-20 09:56:15 UTC

NEM ID 

## Karen Kragesand Thomsen

### Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:38751646-RID:60364937

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-01-20 09:57:16 UTC

NEM ID 

## Morten Munk Andresen

### Dirigent

På vegne af: TIKVAN Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-338209120108

IP: 91.144.xxx.xxx

2022-01-24 08:50:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WZPD3-7T3CH-A8QTF-6BX5Q-GEYLA-3WPTM

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>