



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

TK17 Property Investment ApS

Østergade 22, 2. th., 6400 Sønderborg

CVR-nr. 38 13 41 83

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023.

Michel Totaro
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for TK17 Property Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 22. februar 2023

Direktion

Michel Totaro
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i TK17 Property Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TK17 Property Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Sønderborg, den 22. februar 2023

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35

Flemming Smidt Jensen
Statsaut. revisor
mne18615

Kasper Spile Otten
Statsaut. revisor
mne49105

Selskabsoplysninger

Selskabet

TK17 Property Investment ApS
Østergade 22, 2. th.
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 38 13 41 83
Stiftet: 25. oktober 2016
Hjemsted: Sønderborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
6. regnskabsår

Direktion

Michel Totaro, Direktør

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 28
6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 884 t.kr. mod 682 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 515 t.kr. mod 233 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TK17 Property Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
Bruttofortjeneste	883.565	682
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-96.504	-99
Resultat af primær drift	787.061	583
Andre finansielle indtægter	75.268	2
Øvrige finansielle omkostninger	-204.953	-286
Resultat før skat	657.376	299
Skat af årets resultat	-142.411	-66
Årets resultat	514.965	233
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	514.965	233
Disponeret i alt	514.965	233

Balance 31. december

Aktiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	8.708.402	10.315
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.708.402</u>	<u>10.315</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.152.843	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.152.843</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.861.245</u>	<u>10.315</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	17.851	2
Tilgodehavende selskabsskat	0	4
Andre tilgodehavender	781.951	0
Tilgodehavender i alt	<u>799.802</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger	15.815	16
Omsætningsaktiver i alt	<u>815.617</u>	<u>22</u>
Aktiver i alt	<u>10.676.862</u>	<u>10.337</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	1.568.712	1.054
Egenkapital i alt	1.618.712	1.104
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	58.970	55
Hensatte forpligtelser i alt	58.970	55
Gældsforpligtelser		
1 Gæld til realkreditinstitutter	4.911.061	5.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.911.061	5.054
Kortfristet del af langfristet gæld	155.986	228
Gæld til pengeinstitutter	45.132	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.188	76
Selskabsskat	16.908	0
Anden gæld	3.861.905	3.820
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.088.119	4.124
Gældsforpligtelser i alt	8.999.180	9.178
Passiver i alt	10.676.862	10.337

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	31/12 2022 kr.	31/12 2021 t.kr.
1. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.067.047	5.282
Heraf forfalder inden for 1 år	-155.986	-228
	4.911.061	5.054
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.361.773	4.241

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.158 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.708 t.kr.

Desuden er der deponeret pantebrev på i alt 50 t.kr. til Ejerforeningen Apotekergaarden, med pant i ovennævnte grund og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 8.708 t.kr.

Michel Totaro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Totaro
Direktør
På vegne af TK17 Property Investment ApS
ID: 4adabd5f-76a9-4bd3-923f-4816ecdbf0af
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 11:09:05
Underskrevet med MitID



Kasper Spile Otten

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kasper Otten
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 64535044
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 11:10:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Flemming Smidt Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Flemming Smidt Jensen
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 1288247003345
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 12:49:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michel Totaro

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michel Totaro
Dirigent
På vegne af TK17 Property Investment ApS
ID: 4adabd5f-76a9-4bd3-923f-4816ecdbf0af
Tidspunkt for underskrift: 14-04-2023 kl.: 07:54:14
Underskrevet med MitID

