



Sønderjyllands Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

TK17 Property Investment ApS

Lille Rådhusgade 31, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 38 13 41 83

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

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 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 26. marts 2024

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 2023 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 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.

Sønderborg, den 26. marts 2024

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
Lille Rådhusgade 31
6400 Sønderborg

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

Direktion

Michel Totaro, Direktør

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Augustenborg Landevej 7
6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 691 t.kr. mod 885 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 186 t.kr. mod 515 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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> | 2023 kr. | 2022 t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 690.860 | 885 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -96.641 | -97 |
| Resultat af primær drift | 594.219 | 788 |
| Andre finansielle indtægter | 108.738 | 75 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -464.799 | -205 |
| Resultat før skat | 238.158 | 658 |
| Skat af årets resultat | -52.610 | -143 |
| Årets resultat | 185.548 | 515 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 185.548 | 515 |
| Disponeret i alt | 185.548 | 515 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2023 | 2022 |
|---|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 8.743.374 | 8.708 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.743.374</u> | <u>8.708</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.017.512 | 1.153 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1.017.512</u> | <u>1.153</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>9.760.886</u> | <u>9.861</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 51.527 | 18 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 103.946 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 834.143 | 782 |
| Tilgodehavender i alt | <u>989.616</u> | <u>800</u> |
| Likvide beholdninger | <u>0</u> | <u>16</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>989.616</u> | <u>816</u> |
| Aktiver i alt | <u>10.750.502</u> | <u>10.677</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | 1.754.260 | 1.569 |
| Egenkapital i alt | <u>1.804.260</u> | <u>1.619</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 90.526 | 59 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>90.526</u> | <u>59</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 1 Gæld til realkreditinstitutter | 4.784.727 | 4.911 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.784.727</u> | <u>4.911</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 137.999 | 156 |
| Gæld til pengeinstitutter | 242.473 | 45 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 2.519 | 8 |
| Selskabsskat | 0 | 17 |
| Anden gæld | 3.687.998 | 3.862 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.070.989</u> | <u>4.088</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>8.855.716</u> | <u>8.999</u> |
| Passiver i alt | <u>10.750.502</u> | <u>10.677</u> |

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 31/12 2023 kr. | 31/12 2022 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 1. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 4.922.726 | 5.067 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -137.999 | -156 |
| | <u>4.784.727</u> | <u>4.911</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>4.276.525</u> | <u>4.632</u> |

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.011 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.743 t.kr.

Desuden er der deponeret pantebrev på i alt 50 t.kr. til Ejerforeningen Apotekergaarden med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 500 t. kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.

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: 19-06-2024 kl.: 10:42:40

Underskrevet med MitID



Flemming Smidt Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Smidt Jensen

Revisor

På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...

ID: 3d48fc0f-e93f-4328-ab38-655ed60c2567

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:25:05

Underskrevet med MitID



Kasper Spile Otten

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Spile Otten

Revisor

På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...

ID: 657e5c06-9569-4be0-a5d6-ea3dcb4f8ab9

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:01:08

Underskrevet med MitID



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: 19-06-2024 kl.: 15:41:53

Underskrevet med MitID

