

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

# TFO Ejendomme ApS

Kirkebjerg Parkvej 1, 2600 Glostrup

CVR-nr. 38 73 43 69

## Årsrapport for 2021

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 10/3 2022.

---

Dirigent  
Tanja Foged

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at udøve virksomhed ved udlejning af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for TFO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

### **Revision af årsrapport**

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Glostrup, den 10. marts 2022

### **Direktion**

Tanja Foged

### **Bestyrelse**

Ib Paaskesen  
(formand)

Tanja Foged

Torben Fog

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til den daglige ledelse i TFO Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for TFO Ejendomme ApS for 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledespåtegning 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 10. marts 2022

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr: 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og udgifter**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22 %. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi på anlægsaktiver.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendom er målt til anskaffelsesværdi og med fradrag af foretagne afskrivninger.

Ejendomme afskrives lineært over 50 år til en scrapværdi på 50% af anskaffelsessummen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

**Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	584.192	299.055
	<b>Udgifter</b>		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-89.493	-89.493
	<b>Resultat før finansiering</b>	494.699	209.562
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-2.679	-1.639
	Renteudgifter	-164.167	-171.738
	<b>Resultat før skat</b>	327.853	36.185
3	Beregnet selskabsskat	-73.100	5.442
	<b>Årets resultat</b>	<u>254.753</u>	<u>41.627</u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	254.753	41.627
	Udbytte	0	0
		<u>254.753</u>	<u>41.627</u>

**Balance pr. 31/12 2021**

Note		31/12 2021	31/12 2020
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
2	Ejendom	<u>8.654.028</u>	<u>8.743.521</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.654.028</u>	<u>8.743.521</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>8.654.028</u>	<u>8.743.521</u>
	Andre tilgodehavender	87.500	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>5.442</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>87.500</u>	<u>5.442</u>
	Bankindestående	<u>264.103</u>	<u>142.946</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>264.103</u>	<u>142.946</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>351.603</u>	<u>148.388</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>9.005.631</u></u>	<u><u>8.891.909</u></u>

## Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	52.000	52.000
Overført til næste år	3.686.527	3.431.774
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.738.527</u>	<u>3.483.774</u>
3 Udskudt skat	<u>14.382</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>14.382</u>	<u>0</u>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>4.562.228</u>	<u>4.910.659</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.562.228</u>	<u>4.910.659</u>
4 Kortfristet andel af langfristet gæld	297.548	246.665
Skyldigt sambeskatningsbidrag	58.718	0
Mellemregning, koncernselskaber	270.663	159.826
Anden gæld	<u>63.565</u>	<u>90.985</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>690.494</u>	<u>497.476</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.252.722</u>	<u>5.408.135</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>9.005.631</u>	<u>8.891.909</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		



## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2021		8.949.279
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2021</b>		<u>8.949.279</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021		205.758
Afskrivninger i året		89.493
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2021</b>		<u>295.251</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2021		0
Opskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Opskrivninger pr. 31/12 2021</b>		<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2021</b>		<u>8.654.028</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 7.950.000 pr. 1/10 2020, hvoraf grundværdi udgør kr. 5.514.100.		
<b>3 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	58.718	-5.442
Regulering af udskudt skat	<u>14.382</u>	<u>0</u>
	<u>73.100</u>	<u>-5.442</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>14.382</u>	<u>0</u>

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2022</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkredit	<u>297.548</u>	<u>4.859.776</u>	<u>3.372.036</u>
	<u>297.548</u>	<u>4.859.776</u>	<u>3.372.036</u>

#### 5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendomme:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev (Kirkebjerg Parkvej 1)	2.200.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev (Mosevangen 6)	1.980.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev (Islevhusvej 28)	<u>1.500.000</u>
Samlet tinglyst pant	<u>5.680.000</u>

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med TFO Holding ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, udover dem, der fremgår af årsrapporten.

# 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.”

## Torben Fog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-218142168974

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-03-10 15:14:56 UTC

NEM ID 

## Ib Svendstrup Paaskesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-836125340613

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-03-10 18:27:35 UTC

NEM ID 

## Tanja Marianne Foged

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-273863929565

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-03-11 09:12:52 UTC

NEM ID 

## Tanja Marianne Foged

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-273863929565

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-03-11 09:12:52 UTC

NEM ID 

## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-03-11 09:23:27 UTC

NEM ID 

## Tanja Marianne Foged

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-273863929565

IP: 80.162.xxx.xxx

2022-03-15 15:36:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SPCHJ-HOKAH-VBQ5Q-JGXD1-7LNDU-HJT2C

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 tidsstempelt 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](mailto: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>