

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

TFO Ejendomme ApS

Kirkebjerg Parkvej 1, 2600 Glostrup

CVR-nr. 38 73 43 69

Årsrapport for 2022

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/4 2023.

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 2022.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 27. marts 2023

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 27. marts 2023

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 anskaffelsværdi og med fradrag af foretagne afskrivninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 2022

Note		2022	2021
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	723.860	584.192
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
2	Afskrivninger	-89.493	-89.493
	Resultat før finansiering	634.367	494.699
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter, koncern	-9.563	-2.679
	Renteudgifter	-163.290	-164.167
	Resultat før skat	461.514	327.853
3	Beregnet selskabsskat	-101.613	-73.100
	Årets resultat	<u>359.901</u>	<u>254.753</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	359.901	254.753
	Udbytte	0	0
		<u>359.901</u>	<u>254.753</u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
2	Ejendom	8.564.535	8.654.028
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.564.535</u>	<u>8.654.028</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.564.535</u>	<u>8.654.028</u>
	Andre tilgodehavender	100.000	87.500
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>100.000</u>	<u>87.500</u>
	Bankindestående	812.283	264.103
	Likvide beholdninger i alt	<u>812.283</u>	<u>264.103</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>912.283</u>	<u>351.603</u>
	Aktiver i alt	<u><u>9.476.818</u></u>	<u><u>9.005.631</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	52.000	52.000
	4.046.428	3.686.527
	<u>0</u>	<u>0</u>
	4.098.428	3.738.527
	Egenkapital i alt	
3	<u>27.795</u>	<u>14.382</u>
	27.795	14.382
	Hensatte forpligtelser i alt	
4	<u>4.285.243</u>	<u>4.562.228</u>
	4.285.243	4.562.228
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	
4	277.835	297.548
	88.200	58.718
	569.359	270.663
	<u>129.958</u>	<u>63.565</u>
	1.065.352	690.494
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	
	<u>5.350.595</u>	<u>5.252.722</u>
	Gældsforpligtelser i alt	
	<u>9.476.818</u>	<u>9.005.631</u>
	Passiver i alt	
5	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.	

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022		8.949.279
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2022		<u>8.949.279</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022		295.251
Afskrivninger i året		89.493
Afskrivninger vedrørende årets afgang		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2022		<u>384.744</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2022		0
Opskrivninger i året		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2022		<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2022		<u>8.564.535</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 7.950.000 pr. 1/10 2021, hvoraf grundværdi udgør kr. 5.514.100.		
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	88.200	58.718
Regulering af udskudt skat	<u>13.413</u>	<u>14.382</u>
	<u>101.613</u>	<u>73.100</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>27.795</u>	<u>14.382</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2023</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkredit	<u>277.835</u>	<u>4.563.078</u>	<u>3.291.850</u>
	<u>277.835</u>	<u>4.563.078</u>	<u>3.291.850</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.”

Ib Paaskesen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 55c7021e-bc0f-4c79-b9db-91f43f1cd925

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-04-05 07:38:44 UTC



Tanja Marianne Foged

Adm. direktør

Serienummer: f6ecbdc3-06a8-4e81-9c16-9a0a862eeb75

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-04-05 08:48:25 UTC



Tanja Marianne Foged

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f6ecbdc3-06a8-4e81-9c16-9a0a862eeb75

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-04-05 08:48:25 UTC



Torben Fog

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 04b50b57-a9fd-4ff1-a1c3-2676546a960c

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-04-06 07:42:53 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-04-06 07:45:08 UTC



Tanja Marianne Foged

Dirigent

Serienummer: f6ecbdc3-06a8-4e81-9c16-9a0a862eeb75

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-04-19 07:42:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: FSK6B-UUU8J-6PX28-0EBOZ-6CEPJ-64G5Y

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