

---

# *TKN Ejendomme ApS*

Præstbrovej 38, 8464 Galten

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 40 46 05 86

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/4 2023

Thomas Kring  
Nikolajsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for TKN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 20. april 2023

**Direktion**

Thomas Kring Nikolajsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TKN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TKN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Trekantområdet, den 20. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne30224

Henrik Junker Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne42818

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** TKN Ejendomme ApS  
Præstbrovej 38  
8464 Galten  
CVR-nr: 40 46 05 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Skanderborg

**Direktion** Thomas Kring Nikolajsen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 223.296, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 933.058.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-33.658</b>	<b>-73.144</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-46.786	-82.796
Andre driftsomkostninger	1	-31.040	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-111.484</b>	<b>-155.940</b>
Finansielle omkostninger	2	-111.812	-69.843
<b>Resultat før skat</b>		<b>-223.296</b>	<b>-225.783</b>
Skat af årets resultat	3	0	-9.759
<b>Årets resultat</b>		<b>-223.296</b>	<b>-235.542</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-223.296	-235.542
	<b>-223.296</b>	<b>-235.542</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.898.725	4.895.834
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.898.725</b>	<b>4.895.834</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.898.725</b>	<b>4.895.834</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	11.447
Periodeafgrænsningsposter		6.863	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.863</b>	<b>11.447</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.431.538</b>	<b>100.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.438.401</b>	<b>111.447</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.337.126</b>	<b>5.007.281</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		883.058	-393.646
<b>Egenkapital</b>		<b>933.058</b>	<b>-343.646</b>
Deposita		32.401	32.401
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>32.401</b>	<b>32.401</b>
Kreditinstitutter		0	1.669.412
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.366.667	3.644.114
Anden gæld		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.371.667</b>	<b>5.318.526</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.404.068</b>	<b>5.350.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.337.126</b>	<b>5.007.281</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-393.646	-343.646
Tilskud fra koncern	0	1.500.000	1.500.000
Årets resultat	0	-223.296	-223.296
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>883.058</b>	<b>933.058</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Andre driftsomkostninger</b>		
Øvrige omkostninger	31.040	0
	<u>31.040</u>	<u>0</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	104.000	69.400
Andre finansielle omkostninger	7.812	443
	<u>111.812</u>	<u>69.843</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-11.447
Årets udskudte skat	0	21.206
	<u>0</u>	<u>9.759</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. januar	5.075.020
Tilgang i årets løb	363.417
Afgang i årets løb	-2.438.550
Kostpris 31. december	<u>2.999.887</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	179.186
Årets afskrivninger	46.786
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-124.810
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>101.162</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.898.725</u></b>
Afskrives over	<u>20 år</u>

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	32.401	32.401
Langfristet del	<u>32.401</u>	<u>32.401</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>32.401</u></b>	<b><u>32.401</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for TKN Holding, Galten ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKN Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme og administration.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

## Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.