



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

T-K INVEST APS
LILLEBÆLTSVEJ 62, 6715 ESBJERG N
ÅRSRAPPORT
1. JUNI 2021 - 31. MAJ 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2022

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juni 2021 - 31. maj 2022	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	T-K Invest ApS Lillebæltsvej 62 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 41 19 55 17 Stiftet: 25. februar 2020 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. juni 2021 - 31. maj 2022
Direktion	Thomas Osmund Jensen Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	Skjern Bank

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 for T-K Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29. november 2022

Direktion:

Thomas Osmund Jensen

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i T-K Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T-K Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2021 - 31. maj 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 29. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		700.058	-36.635
Personaleomkostninger.....	1	-82.573	0
Af- og nedskrivninger.....		-305.403	-213.008
DRIFTSRESULTAT		312.082	-249.643
Andre finansielle omkostninger.....	2	-359.819	-170.097
RESULTAT FØR SKAT.....		-47.737	-419.740
Skat af årets resultat.....	3	-6.751	0
ÅRETS RESULTAT		-54.488	-419.740
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-54.488	-419.740
I ALT.....		-54.488	-419.740

BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		14.471.324	10.516.183
Materielle anlægsaktiver.....	4	14.471.324	10.516.183
ANLÆGSAKTIVER.....		14.471.324	10.516.183
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.000	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	14.602
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		45.481	0
Tilgodehavender.....		81.481	14.602
Likvide beholdninger.....		0	989
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		81.481	15.591
AKTIVER.....		14.552.805	10.531.774
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-474.228	-419.740
EGENKAPITAL.....		-424.228	-369.740
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.005.711	4.315.519
Gæld til pengeinstitutter.....		0	811.315
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		52.232	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.057.943	5.126.834
Prioritetsgæld.....		254.000	224.905
Gæld til pengeinstitutter.....		2.197.706	18.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.354.808	5.489.692
Anden gæld.....		92.076	29.543
Periodeafgrænsningsposter.....		8.500	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.919.090	5.774.680
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.977.033	10.901.514
PASSIVER.....		14.552.805	10.531.774
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2021.....	50.000	-419.740	-369.740
Forslag til resultatdisponering.....		-54.488	-54.488
Egenkapital 31. maj 2022.....	50.000	-474.228	-424.228

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	0		
Løn og gager.....	62.367	0		
Andre personaleomkostninger.....	20.206	0		
	82.573	0		
Andre finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	256.760	107.947		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	103.059	62.150		
	359.819	170.097		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	52.232	0		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-45.481	0		
	6.751	0		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2021.....		10.729.191		
Tilgang.....		4.959.813		
Afgang.....		-719.515		
Kostpris 31. maj 2022.....		14.969.489		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2021.....		213.008		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-20.246		
Årets afskrivninger.....		305.403		
Af- og nedskrivninger 31. maj 2022.....		498.165		
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2022.....		14.471.324		
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	31/5 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.259.711	254.000	4.149.216	4.540.424
Gæld til pengeinstitutter.....	828.336	828.336	0	829.855
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	52.232	0	0	0
	6.140.279	1.082.336	4.149.216	5.370.279

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HOLDINGSELSKABET AF 3/12 2012 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for bankgæld på 828 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 2.200 tkr. Ejerpantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.730 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld på 5.348 tkr. har virksomheden stillet pantebrev på nominelt 5.692 tkr. Pantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 10.458 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T-K Invest ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	50 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.