



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 2022 - 31. MAJ 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. november 2023

---

Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juni 2022 - 31. maj 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	T-K Invest ApS Lillebæltsvej 62 6715 Esbjerg N
	CVR-nr.: 41 19 55 17 Stiftet: 25. februar 2020 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. juni 2022 - 31. maj 2023
<b>Direktion</b>	Thomas Osmund Jensen Klaus Pierre Bisgaard Rasmussen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2022 - 31. maj 2023.

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 30. november 2023

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 2022 - 31. maj 2023 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 30. november 2023

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.

### Forudsætninger for fortsat drift

Selskabets egenkapital er tabt og selskabets ledelse forventer at kunne genetablere egenkapitalen via fremtidige resultater. Holdingselskabet af 3/12 2012 ApS har tilkendegivet ikke at ville kræve dets tilgodehavende indfriet, førend T-K Invest ApS har likviditet til det. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>553.232</b>	<b>700.058</b>
Personaleomkostninger.....	1	-47.720	-82.573
Af- og nedskrivninger.....		-401.461	-305.403
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>104.051</b>	<b>312.082</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.394	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-680.058	-359.819
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-572.613</b>	<b>-47.737</b>
Skat af årets resultat.....	3	36.866	-6.751
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-535.747</b>	<b>-54.488</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-535.747	-54.488
<b>I ALT</b> .....		<b>-535.747</b>	<b>-54.488</b>

## BALANCE 31. MAJ

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		18.898.672	14.471.324
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>18.898.672</b>	<b>14.471.324</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.898.672</b>	<b>14.471.324</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.000	36.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	63.394	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		36.866	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	45.481
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>136.260</b>	<b>81.481</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>136.260</b>	<b>81.481</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.034.932</b>	<b>14.552.805</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-1.009.975	-474.228
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-959.975</b>	<b>-424.228</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.780.623	5.005.711
Gæld til pengeinstitutter.....		2.323.922	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	52.232
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.104.545</b>	<b>5.057.943</b>
Prioritetsgæld.....		253.000	254.000
Gæld til pengeinstitutter.....		150.868	2.197.706
Modtagne forudbetalinger.....		8.500	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		12.303.292	7.354.808
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		52.232	0
Anden gæld.....		110.470	92.076
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.890.362</b>	<b>9.919.090</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>19.994.907</b>	<b>14.977.033</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.034.932</b>	<b>14.552.805</b>
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Forudsætninger for fortsat drift.....	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2022.....	50.000	-474.228	-424.228
Forslag til resultatdisponering.....		-535.747	-535.747
<b>Egenkapital 31. maj 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-1.009.975</b>	<b>-959.975</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager .....	0	62.367		
Andre personaleomkostninger .....	47.720	20.206		
	<b>47.720</b>	<b>82.573</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	402.321	256.760		
Finansielle omkostninger i øvrigt .....	277.737	103.059		
	<b>680.058</b>	<b>359.819</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	-36.866	52.232		
Regulering skat vedrørende tidligere år .....	0	-45.481		
	<b>-36.866</b>	<b>6.751</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juni 2022 .....		14.969.489		
Tilgang .....		4.828.809		
<b>Kostpris 31. maj 2023 .....</b>		<b>19.798.298</b>		
Af- og nedskrivninger 1. juni 2022 .....		498.165		
Årets afskrivninger .....		401.461		
<b>Af- og nedskrivninger 31. maj 2023 .....</b>		<b>899.626</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2023 .....</b>		<b>18.898.672</b>		
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>			<b>5</b>	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelsen er forrentet med hhv. 9,55% og 11,9% % iht. Selskabslovens § 210. Lånet vil blive berigtiget i 2023.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>6</b>	
	31/5 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/5 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter .....	5.033.623	253.000	4.149.216	5.259.711
Gæld til pengeinstitutter .....	805.529	-1.518.393	0	828.336
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	0	0	0	52.232
	<b>5.839.152</b>	<b>-1.265.393</b>	<b>4.149.216</b>	<b>6.140.279</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****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 administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for bankgæld på 2.324 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 2.200 tkr. Ejerpantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 8.197 tkr.

Til sikkerhed for realkreditgæld på 5.119 tkr. har virksomheden stillet pantebrev på nominelt 5.692 tkr. Pantebrevet omfatter grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 9.858 tkr.

**Forudsætninger for fortsat drift****9**

Selskabets egenkapital er tabt og selskabets ledelse forventer at kunne genetablere egenkapitalen via fremtidige resultater. Holdingselskabet af 3/12 2012 ApS har tilkendegivet ikke at ville kræve dets tilgodehavende indfriet, førend T-K Invest ApS har likviditet til det. Årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for T-K Invest ApS for 2022/23 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 af resultat**

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.