

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

T.F. Ejendomsinvest ApS

Nørregade 65
8382 Hinnerup

CVR-nr. 41 24 88 90

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 29/03 2022

Chris Andersen Møller
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

T.F. Ejendomsinvest ApS
Nørregade 65
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 41 24 88 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Favrskov

Direktion

Chris Andersen Møller, direktør
Mark Jespersen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for T.F. Ejendomsinvest 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. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. marts 2022

Direktion

Chris Andersen Møller
direktør

Mark Jespersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i T.F. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for T.F. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden 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 revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 22. marts 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34108

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 17.601, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 44.142.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.F. Ejendomsinvest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af omsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra leje af driftmidler, indregnes i resultatopgørelsen.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Driftsomkostninger

Omkostninger til udlejning af driftsmidler og ejendomme, indeholder direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		188.796	(13.270)
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(168.724)	0
Resultat før finansielle poster		20.072	(13.270)
Finansielle omkostninger		(1.300)	(189)
Resultat før skat		18.772	(13.459)
Skat af årets resultat		(1.171)	0
Årets resultat		17.601	(13.459)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		17.601	(13.459)
		17.601	(13.459)

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.686.850	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		944.814	0
Materielle anlægsaktiver	1	<u>2.631.664</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.631.664</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		0	17.889
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.889</u>
Likvide beholdninger		<u>140.942</u>	<u>31.652</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>140.942</u>	<u>49.541</u>
Aktiver i alt		<u>2.772.606</u>	<u>49.541</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		4.142	(13.459)
Egenkapital		44.142	26.541
Hensættelse til udskudt skat		1.171	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.171	0
Gæld til kapitalinteresser		1.700.920	18.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		997.500	0
Anden gæld		28.873	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.727.293	23.000
Gældsforpligtelser i alt		2.727.293	23.000
Passiver i alt		2.772.606	49.541

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	(13.459)	26.541
Årets resultat	0	17.601	17.601
Egenkapital 31. december 2021	40.000	4.142	44.142

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Tilgang i årets løb	<u>1.686.850</u>	<u>1.113.538</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.686.850</u>	<u>1.113.538</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>168.724</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>	<u>168.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>1.686.850</u>	<u>944.814</u>

Selskabets ejendom er igang med en større renovering, følges planen og budgettet og forventes det atstå endelig færdig i 2022.

Som følge heraf, er det ledelsens vurdering at ejendommens kostpris svarer til dagsværdien på ejendommen, hvorfor værdien fastholdes.