

Årsrapport for 2022/23

TFN Ejendomme ApS

Serup Skovvej 7, 8632 Lemming

CVR-nr. 41 70 26 21

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
25. marts 2024

Torben Frits Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for TFN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Serup, den 21. marts 2024

Direktion

Torben Frits Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TFN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TFN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 vor 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 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 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.

Silkeborg, den 21. marts 2024

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
mne34151

Selskabsoplysninger

Selskabet

TFN Ejendomme ApS
Serup Skovvej 7
8632 Lemming

CVR-nr.: 41 70 26 21

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 21. september 2020

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Torben Frits Nielsen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af boligejendomme, samt anden investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 109.424, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 9.308.923.

Finansiering

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TFN Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	40 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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.

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 netrealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til netrealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Bruttofortjeneste		373.244	435.872
Personaleomkostninger	1	<u>-311.791</u>	<u>-294.804</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		61.453	141.068
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-85.978</u>	<u>-79.073</u>
Resultat før finansielle poster		-24.525	61.995
Finansielle indtægter	2	243	2.227
Finansielle omkostninger	3	<u>-154.238</u>	<u>-72.002</u>
Resultat før skat		-178.520	-7.780
Skat af årets resultat	4	<u>69.096</u>	<u>-15.598</u>
Årets resultat		<u>-109.424</u>	<u>-23.378</u>
Overført resultat		<u>-109.424</u>	<u>-23.378</u>
		<u>-109.424</u>	<u>-23.378</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>9.372.335</u>	<u>7.989.324</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.372.335</u>	<u>7.989.324</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.372.335</u>	<u>7.989.324</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	0
Andre tilgodehavender		674.965	27
Tilgodehavende moms og afgifter		117.932	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>7.905</u>
Tilgodehavender		<u>867.897</u>	<u>7.932</u>
Likvide beholdninger		<u>57.406</u>	<u>60.546</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>925.303</u>	<u>68.478</u>
Aktiver i alt		<u>10.297.638</u>	<u>8.057.802</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>9.268.923</u>	<u>5.528.346</u>
Egenkapital		<u>9.308.923</u>	<u>5.568.346</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>16.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>16.000</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>677.970</u>	<u>684.859</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>677.970</u>	<u>684.859</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	16.195	27.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	32.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.567	1.692.925
Selskabsskat		0	15.598
Anden gæld		154.733	11.236
Periodeafgrænsningsposter		15.000	0
Deposita		<u>56.250</u>	<u>25.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>294.745</u>	<u>1.804.597</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>972.715</u>	<u>2.489.456</u>
Passiver i alt		<u>10.297.638</u>	<u>8.057.802</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	5.528.347	5.568.347
Årets resultat	0	-109.424	-109.424
Tilskud fra konsern	0	3.850.000	3.850.000
Egenkapital 30. september 2023	40.000	9.268.923	9.308.923

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	5.551.724	5.591.724
Årets resultat	0	-23.378	-23.378
Egenkapital 30. september 2022	40.000	5.528.346	5.568.346

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1 Personalemkostninger		
Lønninger	309.657	292.799
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.134</u>	<u>2.005</u>
	<u>311.791</u>	<u>294.804</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	893
Andre finansielle indtægter	<u>243</u>	<u>1.334</u>
	<u>243</u>	<u>2.227</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	128.139	64.324
Andre finansielle omkostninger	<u>26.099</u>	<u>7.678</u>
	<u>154.238</u>	<u>72.002</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-85.096	15.598
Årets udskudte skat	<u>16.000</u>	<u>0</u>
	<u>-69.096</u>	<u>15.598</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2022	8.125.710
Tilgang i årets løb	2.143.927
Afgang i årets løb	<u>-674.938</u>
Kostpris 30. september 2023	<u>9.594.699</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	136.386
Årets afskrivninger	<u>85.978</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>222.364</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u><u>9.372.335</u></u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2022</u>	<u>Gæld 30. september 2023</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>711.952</u>	<u>694.165</u>	<u>16.195</u>	<u>631.000</u>
	<u><u>711.952</u></u>	<u><u>694.165</u></u>	<u><u>16.195</u></u>	<u><u>631.000</u></u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Frits Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 715, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør t.kr. 9.372.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Torben Frits Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Frits Nielsen

Direktør

ID: fae2e1a1-f519-4ddd-8576-fdcb6d48dbc8

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 18:28:33

Underskrevet med MitID



Torben Frits Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Frits Nielsen

Dirigent

ID: fae2e1a1-f519-4ddd-8576-fdcb6d48dbc8

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 18:28:33

Underskrevet med MitID



Jens Villemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartners...

ID: 12a273ad-c86b-49b7-91d7-60b22fb40bb7

Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 18:53:18

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 5cac14YJtr251663094

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.