

TFN Ejendomme ApS

**Serup Skovvej 7
8632 Lemming**

CVR-nr. 41 70 26 21

**Årsrapport for 2021/22
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 2. januar 2023

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 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 16. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 16. december 2022

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

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34151

Selskabsoplysninger

Selskabet

TFN Ejendomme ApS
Serup Skovvej 7
8632 Lemming

CVR-nr.: 41 70 26 21

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 21. september 2020

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Silkeborg

Direktion

Torben Frits Nielsen, direktør

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 2. januar 2023 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 23.378, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.568.346.

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 2021/22 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 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	40 %

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		435.872	389.046
Personaleomkostninger	1	<u>-294.804</u>	<u>-305.527</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		141.068	83.519
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-79.073</u>	<u>-57.313</u>
Resultat før finansielle poster		61.995	26.206
Finansielle indtægter	2	2.227	1.309
Finansielle omkostninger	3	<u>-72.002</u>	<u>-124.459</u>
Resultat før skat		-7.780	-96.944
Skat af årets resultat	4	<u>-15.598</u>	<u>8.668</u>
Årets resultat		<u>-23.378</u>	<u>-88.276</u>
Overført resultat		<u>-23.378</u>	<u>-88.276</u>
		<u>-23.378</u>	<u>-88.276</u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.989.324</u>	<u>6.318.747</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>7.989.324</u>	<u>6.318.747</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.989.324</u>	<u>6.318.747</u>
Andre tilgodehavender		27	0
Selskabsskat		0	8.668
Periodeafgrænsningsposter		<u>7.905</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.932</u>	<u>8.668</u>
Likvide beholdninger		<u>60.546</u>	<u>90.682</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>68.478</u>	<u>99.350</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.057.802</u></u>	<u><u>6.418.097</u></u>

Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>5.528.346</u>	<u>5.551.724</u>
Egenkapital		<u>5.568.346</u>	<u>5.591.724</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>684.859</u>	<u>712.406</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>684.859</u>	<u>712.406</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	27.093	34.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.245	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.692.925	9.770
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	480
Selskabsskat		15.598	0
Anden gæld		11.236	21.676
Deposita		<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.804.597</u>	<u>113.967</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.489.456</u>	<u>826.373</u>
Passiver i alt		<u>8.057.802</u>	<u>6.418.097</u>

Egenkapitalopgørelse

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

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-88.276	-88.276
Tilskud fra koncern	0	5.640.000	5.640.000
Egenkapital 30. september 2021	<u>40.000</u>	<u>5.551.724</u>	<u>5.591.724</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	292.799	303.165
Andre omkostninger til social sikring	2.005	2.060
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>302</u>
	<u>294.804</u>	<u>305.527</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	893	0
Andre finansielle indtægter	<u>1.334</u>	<u>1.309</u>
	<u>2.227</u>	<u>1.309</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	64.324	116.647
Andre finansielle omkostninger	<u>7.678</u>	<u>7.812</u>
	<u>72.002</u>	<u>124.459</u>

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>15.598</u>	<u>-8.668</u>
	<u>15.598</u>	<u>-8.668</u>
 Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	-1.712	-21.328
 Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1	0
Ikke aktiveret udskudt skat	17.000	13.000
Afrunding	<u>309</u>	<u>-340</u>
	<u>15.598</u>	<u>-8.668</u>
 5 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2021		6.376.060
Tilgang i årets løb		<u>1.749.650</u>
Kostpris 30. september 2022		<u>8.125.710</u>
 Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021		57.313
Årets afskrivninger		<u>79.073</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022		<u>136.386</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022		<u>7.989.324</u>

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>746.447</u>	<u>711.952</u>	<u>27.093</u>	<u>593.000</u>
	<u>746.447</u>	<u>711.952</u>	<u>27.093</u>	<u>593.000</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. 733, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør t.kr. 7.989.

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: 02-01-2023 kl.: 22:35:44

Underskrevet med MitID



Jens Villemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af Kreston SR Statautoriseret revisionspartnersel...

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

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2023 kl.: 19:29:03

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: 11-01-2023 kl.: 10:11:12

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a0e485SpkwM249025741

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.