



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

TKS EJENDOMME APS
HAVREMARKEN 13, 5492 VISSENBJERG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. maj 2024

Kasper Spaabæk

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TKS Ejendomme ApS Havremarken 13 5492 Vissenbjerg
	CVR-nr.: 41 73 29 54 Stiftet: 29. september 2020 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Spaabæk Kasper Spaabæk
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for TKS Ejendomme 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Vissenbjerg, den 7. maj 2024

Direktion:

Torben Spaabæk

Kasper Spaabæk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i TKS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TKS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Odense, den 7. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet udviser et underskud på 281 tkr. med en egenkapital på 1.745 tkr. Årets resultat anses for værende utilfredsstillende.

Selskabet har ultimo regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 20 tkr. til kurs 10.000 ved konvertering af gæld på i alt 2.000 tkr.

Moderselskaberne TSMA ApS og KS Electronic ApS, har overfor selskabet afgivet støtteerklæring hvori selskaberne erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at sikre selskabets 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. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		85.146	51.415
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-27.826	-20.030
Andre driftsomkostninger.....	1	-82.204	0
DRIFTSRESULTAT		-24.884	31.385
Andre finansielle indtægter.....		819	0
Øvrige finansielle omkostninger.....		-289.663	-57.714
RESULTAT FØR SKAT		-313.728	-26.329
Skat af årets resultat.....	2	32.247	-1.300
ÅRETS RESULTAT		-281.481	-27.629
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-281.481	-27.629
I ALT		-281.481	-27.629

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		8.241.906	4.354.471
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.241.906	4.354.471
ANLÆGSAKTIVER.....		8.241.906	4.354.471
Udskudte skatteaktiver.....		33.857	1.610
Andre tilgodehavender.....		24.092	20.475
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.000	0
Tilgodehavender.....		59.949	22.085
Likvide beholdninger.....		1.486.581	1.146.645
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.546.530	1.168.730
AKTIVER.....		9.788.436	5.523.201
PASSIVER			
Anpartskapital.....		60.000	40.000
Overført resultat.....		1.685.397	-13.122
EGENKAPITAL.....		1.745.397	26.878
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.804	47.443
Gæld til associerede virksomheder.....		7.968.426	5.448.880
Anden gæld.....		1.009	0
Deposita.....		28.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.043.039	5.496.323
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.043.039	5.496.323
PASSIVER.....		9.788.436	5.523.201
Eventualposter mv.....	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Forudsætninger for fortsat drift.....	6		
Medarbejderforhold.....	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	0	-13.122	26.878
Forslag til resultatdisponering.....			-281.481	-281.481
Transaktioner med ejere				
Kapitalforhøjelse.....	20.000	1.980.000		2.000.000
Overførsler				
Overført overkurs.....		-1.980.000	1.980.000	0
Egenkapital 31. december 2023.....	60.000	0	1.685.397	1.745.397

NOTER

			Note
Særlige poster			1
Der er i regnskabsåret indregnet tab ved salg af udlejningsejendom på 82 tkr. før skat i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.			
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-32.247	1.300	
	-32.247	1.300	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		4.388.746	
Tilgang.....		4.974.615	
Afgang.....		-1.059.354	
Kostpris 31. december 2023.....		8.304.007	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		34.275	
Årets afskrivninger		27.826	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		62.101	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		8.241.906	
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Ingen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Ingen.			
Forudsætninger for fortsat drift			6
Selskabet har ultimo regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse på nom. 20 tkr. til kurs 10.000 ved konvertering af gæld på i alt 2.000 tkr.			
Moderselskaberne TSMA ApS og KS Electronic ApS, har overført selskabet afgivet støtteerklæring hvori selskaberne erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at sikre selskabets fortsatte drift.			
	2023	2022	
Medarbejderforhold			7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TKS Ejendomme ApS for 2023 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**Nettoomsætning**

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris. Der afskrives ikke på grunde eller bygninger.

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.

Bygninger..... 40 år 25 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 diskonteringsssats 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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.