

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# T&K Ejendomme ApS

Engvej 18, Stevnstrup, 8870 Langå

CVR-nr.: 10 12 96 56

## Årsrapport for perioden

1. maj 2023 - 30. april 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. september 2024.

Henning Bjerre Kjellerup, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 092107PwTu252044641

## Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                              |      |
| Ledelsespåtegning                               | 3    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning      | 4    |
| <b>Ledelsesberetning m.v.</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                             | 7    |
| Ledelsesberetning                               | 8    |
| <b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b> |      |
| Resultatopgørelse                               | 9    |
| Balance                                         | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12   |
| Noter                                           | 13   |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 14   |



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for T&K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. april 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå den 5. september 2024

Direktion:

Henning Bjerre Kjellerup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i T&K Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T&K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fårup den 5. september 2024

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41

Ole Vestergaard  
Statsautoriseret revisor

mne11740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

T&K Ejendomme ApS  
Engvej 18, Stevnstrup  
8870 Langå  
CVR-nr.: 10 12 96 56  
Hjemsted: Randers Kommune

### Ejere med ejerandel over 5%

Kjellerup Finans II ApS

### Direktion

Henning Bjerre Kjellerup

### Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje, udleje og administrere fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

| Noter                                                 | 2023/24          | 2022/23          |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>2.313.930</b> | <b>2.136.303</b> |
| 1 Personaleomkostninger                               | -650.845         | -543.628         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -514.346         | -452.977         |
| <b>Driftsresultat før finansielle poster</b>          | <b>1.148.739</b> | <b>1.139.698</b> |
| Andre finansielle indtægter                           | 23.191           | 1.676.113        |
| Andre finansielle omkostninger                        | -438.128         | -228.646         |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | -14.700          | 0                |
| <b>Årets resultat før skat</b>                        | <b>719.102</b>   | <b>2.587.165</b> |
| Skat af årets resultat                                | -160.413         | -569.414         |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>558.689</b>   | <b>2.017.751</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                  |                  |
| Foreslået udbytte                                     | 500.000          | 1.200.000        |
| Overført resultat                                     | 58.689           | 817.751          |
| <b>Disponeret i alt</b>                               | <b>558.689</b>   | <b>2.017.751</b> |

| Noter                                       | Balance           |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                             | 30/4 2024         | 30/4 2023         |
| Grunde og bygninger                         | 9.933.758         | 9.672.377         |
| Driftsmateriel og inventar                  | 46.375            | 157.675           |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | 9.980.133         | 9.830.052         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b>9.980.133</b>  | <b>9.830.052</b>  |
| <br>                                        |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 50.391            | 9.945             |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 84.204            | 75.245            |
| Tilgodehavender i alt                       | 134.595           | 85.191            |
| <br>                                        |                   |                   |
| Likvide beholdninger                        | 523.767           | 1.496.376         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b>658.362</b>    | <b>1.581.567</b>  |
| <br>                                        |                   |                   |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b>10.638.494</b> | <b>11.411.619</b> |

| Balance                                        |  |                   |                   |
|------------------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Noter                                          |  | 30/4 2024         | 30/4 2023         |
| Anpartskapital                                 |  | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                              |  | 940.955           | 882.266           |
| Forslag til udbytte                            |  | 500.000           | 1.200.000         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       |  | <b>1.565.955</b>  | <b>2.207.266</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                   |  | 833.815           | 698.479           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            |  | <b>833.815</b>    | <b>698.479</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter                     |  | 6.791.341         | 7.016.766         |
| Deposita                                       |  | 506.424           | 378.721           |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt        |  | 7.297.765         | 7.395.487         |
| Gæld til kreditinstitutter                     |  | 225.425           | 220.012           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser       |  | 135.806           | 145.390           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              |  | 216.000           | 0                 |
| Selskabsskat                                   |  | 25.078            | 478.701           |
| Anden gæld                                     |  | 303.258           | 217.081           |
| Periodeafgrænsningsposter                      |  | 35.392            | 49.203            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          |  | 940.959           | 1.110.386         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                |  | <b>8.238.724</b>  | <b>8.505.874</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          |  | <b>10.638.494</b> | <b>11.411.619</b> |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter |  |                   |                   |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |  |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Egenkapital primo               | 125.000              | 882.266              | 1.200.000              |
| Betalt udbytte                  | 0                    | 0                    | -1.200.000             |
| Forslag til resultatdisponering | 0                    | 58.689               | 500.000                |
|                                 | <hr/>                |                      |                        |
| Egenkapital ultimo              | 125.000              | 940.955              | 500.000                |
|                                 | <hr/>                |                      |                        |

## Noter

|                                         | 2023/24 | 2022/23 |
|-----------------------------------------|---------|---------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>         |         |         |
| Lønninger og vederlag                   | 517.475 | 408.466 |
| Pensioner                               | 125.004 | 125.004 |
| Andre omkostninger til social sikring   | 8.366   | 10.158  |
|                                         | <hr/>   | <hr/>   |
| Personaleomkostninger i alt             | 650.845 | 543.628 |
|                                         | <hr/>   | <hr/>   |
| Antal heltids beskæftigede i gennemsnit | 1       | 1       |
|                                         | <hr/>   | <hr/>   |

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

|                | Gæld<br>30/4 2023 | Gæld<br>30/4 2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 7.236.778         | 7.016.766         | 225.425            | 5.765.828              |
| Deposita       | 378.721           | 506.424           | 0                  | 506.424                |
|                | <hr/>             | <hr/>             | <hr/>              | <hr/>                  |
| I alt          | 7.615.499         | 7.523.190         | 225.425            | 6.272.252              |
|                | <hr/>             | <hr/>             | <hr/>              | <hr/>                  |

## 3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 7.523, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør t.DKK 9.934.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 til sikkerhed for bankengagement. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

### 5. Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for T&K Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter Lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### Personaleomkostninger

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

##### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed samt øvrige koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Noter

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen 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:

|                            | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger                  | 40 år           | 20 %             |
| Driftsmateriel og inventar | 2 år            | 0%               |

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Henning Kjellerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Bjerre Kjellerup

Dirigent

ID: 03535673-4bfd-4fa4-87f5-a7b439c421ee

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2024 kl.: 12:39:46

Underskrevet med MitID



## Henning Kjellerup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Bjerre Kjellerup

Direktør

ID: 03535673-4bfd-4fa4-87f5-a7b439c421ee

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2024 kl.: 12:39:46

Underskrevet med MitID



## Ole Vestergaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ole Laurits Vestergaard

Revisor

ID: eb7e1f67-9723-4910-804f-b36ff8d739fe

Tidspunkt for underskrift: 05-09-2024 kl.: 15:24:43

Underskrevet med MitID

