

## TKS Svaneke ApS

Storegade 17  
3740 Svaneke  
CVR-nr. 13 62 83 35

### Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9/3-18



Tim Kofoed Stender  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	11
Balance 31. december 2017	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TKS Svaneke 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svaneke, den 9. marts 2018

**Direktion**



Tim Kofoed Stender



Trine Kofod Stender

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i TKS Svaneke ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TKS Svaneke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rønne, den 9. marts 2018

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 37 85 84 98



Henrik Westh Thorsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33232

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

TKS Svaneke ApS  
Storegade 17  
3740 Svaneke

CVR-nr.: 13 62 83 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Bornholm

**Direktion**

Tim Kofoed Stender  
Trine Kofod Stender

**Revisor**

Bornholms Revision A/S  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tornegade 4  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt eje aktier og anparter i tilknyttede og associerede virksomheder.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 5.300.536, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 41.104.456.

Årets resultat er præget af salget af aktierne i Svaneke Bryghus A/S.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKS Svaneke ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Lejeindtægter indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Lejeindtægter indregnes i den periode lejen vedrører uanset betalingstidspunktet.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice., salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **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.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Øvrige bygninger	15-50 år	0-80% afhængig af ejd. karakter.
Installationer	5 - 30 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8 år	0%

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

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af u-realiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for TKS Svaneke ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### 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 er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### 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

TKS Svaneke ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 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.

## 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 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.437.815</b>	<b>1.043.675</b>
Personaleomkostninger	1	-372.785	-283.556
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.065.030</b>	<b>760.119</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-983.895	-953.892
Andre driftsomkostninger		-55.212	-81.476
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.923</b>	<b>-275.249</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-10.256	836.524
Finansielle indtægter	3	5.275.416	768.468
Finansielle omkostninger		-25.719	-39.668
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.265.364</b>	<b>1.290.075</b>
Skat af årets resultat		35.172	-7.512
<b>Årets resultat</b>		<b>5.300.536</b>	<b>1.282.563</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		105.800	103.000
Ekstraordinært udbytte		0	350.000
Overført resultat		5.194.736	829.563
		<b>5.300.536</b>	<b>1.282.563</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017	2016
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.316.936	22.320.071
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.347.659	1.478.458
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.042.772	685.494
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.707.367</b>	<b>24.484.023</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		476.240	5.588.031
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>476.240</b>	<b>5.588.031</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.183.607</b>	<b>30.072.054</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.303	17.457
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4	2.564.143	2.829.600
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		150.000	150.000
Andre tilgodehavender		5.622.717	39.914
Selskabsskat		69.806	89.784
Periodeafgrænsningsposter		10.105	2.389
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.424.074</b>	<b>3.129.144</b>
Værdipapirer		5.251.171	2.600.971
<b>Værdipapirer</b>		<b>5.251.171</b>	<b>2.600.971</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.963.285</b>	<b>1.921.589</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.638.530</b>	<b>7.651.704</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>42.822.137</b>	<b>37.723.758</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		40.873.656	35.678.920
Foreslået udbytte for regnskabsåret		105.800	103.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>41.104.456</b>	<b>35.906.920</b>
Hensættelse til udskudt skat		240.872	375.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>240.872</b>	<b>375.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		764.479	797.371
Anden gæld		107.380	111.692
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>871.859</b>	<b>909.063</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	36.050	34.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		270.995	204.625
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.149	2.393
Anden gæld		172.778	193.415
Periodeafgrænsningsposter		30.378	19.977
Deposita		92.600	78.015
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>604.950</b>	<b>532.775</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.476.809</b>	<b>1.441.838</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>42.822.137</b>	<b>37.723.758</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	248.153	188.807
Pensioner	43.895	43.895
Andre omkostninger til social sikring	11.009	10.653
Andre personaleomkostninger	69.728	40.201
	<u><b>372.785</b></u>	<u><b>283.556</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Særlige poster

Under finansielle indtægter indgår gevinst ved salg af kapitalandele i associerede virksomheder for t.kr. 4.498.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	85.373	105.912
Andre finansielle indtægter	4.690.872	135.879
Tilbageført tidligere foretagne nedskrivninger	499.171	526.677
	<u><b>5.275.416</b></u>	<u><b>768.468</b></u>

## 4 Tilgodehavender

Selskabets tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forventes først betalt senere end ét år efter balancedagen.



## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	35.678.920	103.000	35.906.920
Betalt ordinært udbytte	0	0	-103.000	-103.000
Årets resultat	0	5.194.736	105.800	5.300.536
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>40.873.656</b>	<b>105.800</b>	<b>41.104.456</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	827.521	796.204	31.725	667.579
Anden gæld	115.892	111.705	4.325	88.609
	<b>943.413</b>	<b>907.909</b>	<b>36.050</b>	<b>756.188</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomheders engagement i pengeinstitut for op til t.kr. 1.000.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, 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. 796, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.253.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, er deponeret værdipapirer og likvider med regnskabsmæssig værdi på t.kr. 2.795.