

TKJ Ejendomme 2002 ApS

Gammel Løkkensvej 48, 9800 Hjørring

CVR-nr. 26 61 19 62

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2017.

Kristian Hellum Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TKJ Ejendomme 2002 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 23. februar 2017

Direktion

Kristian Hellum Jepsen

Thomas Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TKJ Ejendomme 2002 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TKJ Ejendomme 2002 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aalborg, den 23. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TKJ Ejendomme 2002 ApS Gammel Løkkensvej 48 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 26 61 19 62 Stiftet: 8. maj 2002 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Kristian Hellum Jepsen Thomas Petersen
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Rockford Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 367 t.kr. mod 612 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -928 t.kr. mod 5.758 t.kr. sidste år.

Selskabet har i året afhændet en række ejendomme.

Der forventes derfor et forbedret resultat i 2016/17. Til sikring af den fremtidige drift har anpartshaverne støttet op med finansiering på 2,2 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKJ Ejendomme 2002 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forretningskrav) fastsættes ejendom for ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TKJ Ejendomme 2002 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til kursværdi.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	366.999	612
Værdiregulering af investeringsejendomme	-910.534	-1.670
1 Personaleomkostninger	-109.399	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-15.418	-126
Driftsresultat	-668.352	-1.184
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.475	0
Andre finansielle indtægter	44.035	7.788
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.225	-49
Øvrige finansielle omkostninger	-347.540	-750
Resultat før skat	-975.607	5.805
Skat af årets resultat	47.480	-47
Årets resultat	-928.127	5.758
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.758
Disponeret fra overført resultat	-928.127	0
Disponeret i alt	-928.127	5.758

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.250.000	15.051
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.250.000</u>	<u>15.051</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.250.000</u>	<u>15.051</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>26.812</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>26.812</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>3.276.812</u>	<u>15.051</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Overført resultat	-1.303.606	-376
Egenkapital i alt	-1.178.606	-251
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	22
Hensatte forpligtelser i alt	0	22
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.027.599	10.795
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.027.599	10.795
Kortfristet del af langfristet gæld	64.000	263
Gæld til pengeinstitutter	0	93
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
Selskabsskat	0	25
Anden gæld	2.338.819	4.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.427.819	4.485
Gældsforpligtelser i alt	4.455.418	15.280
Passiver i alt	3.276.812	15.051
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	97.237	0
Pensioner	9.300	0
Andre omkostninger til social sikring	2.862	0
	<u>109.399</u>	<u>0</u>

2. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,75 %

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	-375.479	-3.504
Årets overførte overskud eller underskud	-928.127	5.758
Regulering renteswap	0	-2.630
	<u>-1.303.606</u>	<u>-376</u>

Noter

			30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	64.000	0	2.091.599	11.058
	64.000	0	2.091.599	11.058

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.092 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.250 t.kr.

Selskabet har en række ejerpantebreve i selskabets ejendomme. Ejerpantebrevene ligger i eget depot.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rockford Holding ApS, CVR-nr. 29445028 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb. Den samlede høftelse udgjorde pr. 30. september 2016 5 t.kr.