

## TK Ejendomme, Silkeborg ApS

Buskelundhøjen 195  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 40 27 01

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. februar 2017

---

Thomas Rusberg  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TK Ejendomme, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 1. februar 2017

## Direktion

Thomas Rusberg

Claus Rusberg

# Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i TK Ejendomme, Silkeborg ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TK Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og afgivet udtalelse herom.

### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 1. februar 2017

**REVISORERNE HOSTRUPHUS**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Lars Ole Barthel, HD  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

TK Ejendomme, Silkeborg ApS  
Buskelundhøjen 195  
8600 Silkeborg

Telefon: 40 52 42 99

CVR-nr.: 29 40 27 01  
Stiftet: 14. februar 2006  
Hjemstedskommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

## Direktion

Thomas Rusberg  
Claus Rusberg

## Revision

Revisorerne Hostruphus  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Hostrupsgade 41  
8600 Silkeborg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at besidde og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelsen af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7% og en nettoleje på kr. 1.482.624.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Resultatopgørelse

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	1.368.688	1.442.225
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-727.462</u>	<u>219.467</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	641.226	1.661.692
1 Finansielle omkostninger	<u>-350.521</u>	<u>-348.884</u>
<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	290.705	1.312.808
Skat af årets resultat	<u>-63.942</u>	<u>-353.633</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>226.763</u>	<u>959.175</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	<u>226.763</u>	<u>959.175</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u>226.763</u>	<u>959.175</u>



# Balance

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>21.180.343</u>	<u>21.907.805</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>21.180.343</u>	<u>21.907.805</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Andre tilgodehavender	<u>1.659.633</u>	<u>1.659.633</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.659.633</u>	<u>1.659.633</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>45.859</u>	<u>50.242</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<u>1.705.492</u>	<u>1.709.876</u>
<b>AKTIVER</b>	<u><u>22.885.835</u></u>	<u><u>23.617.681</u></u>

# Balance

Note	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
	500.000	500.000
	3.560.759	3.333.996
3	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.833.996</b>
	2.295.593	2.455.127
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>2.455.127</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.283.864
5	Deposita	375.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.658.864</b>
	958.828	954.872
	0	163.983
	12.500	13.594
	474.832	495.009
	2.383.288	2.042.237
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.669.694</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>17.328.558</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>23.617.681</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualforpligtelser	
8	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

# Noter

Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	350.521	348.884
	<u>350.521</u>	<u>348.884</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
<i>Kostpris, primo</i>	20.682.584	20.682.584
<i>Kostpris, ultimo</i>	<u>20.682.584</u>	<u>20.682.584</u>
Værdiregulering, primo	-1.225.221	-1.005.754
Årets opskrivning	0	-219.467
Årets nedskrivning	727.462	0
<i>Afskrivninger, ultimo</i>	<u>-497.759</u>	<u>-1.225.221</u>
<i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i>	<u>21.180.343</u>	<u>21.907.805</u>
<b>3 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	3.333.996	2.153.103
Dagsværdiregulering ved ændret regnskabspraksis	0	221.718
Overført årets resultat	226.763	959.175
	<u>3.560.759</u>	<u>3.333.996</u>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	8.449.926	9.424.749
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	3.875.109	3.859.115
<i>Langfristet del</i>	<u>12.325.035</u>	<u>13.283.864</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	958.828	954.872
	<u>13.283.863</u>	<u>14.238.736</u>
<b>5 Deposita</b>		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	375.000	375.000
<i>Langfristet del</i>	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>

# Noter

Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 13.283.863 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør kr. 21.180.343.		
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 10.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt tkr. 10.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter i øvrigt.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet CR Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.		
<b>8 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling</b>		
I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2015-30.09.2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.		
Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7% og en nettoleje på kr. 1.482.624.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

## Ændring af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 valgt anden måling af gæld til finansiering af investeringsejendomme. Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris. Tidligere er gældsforpligtelsen målt til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Denne dagsværdi regulering er tidligere indregnet i resultatopgørelsen. Sammenligningstal er tilpasset i forbindelse hermed.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som en finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## 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.

Modørselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Modørselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at modørselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Ole Barthel

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1062662934766

IP: 152.115.86.124

2017-02-03 09:45:45Z

NEM ID 

## Thomas Rusberg

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-371045688223

IP: 62.243.84.82

2017-02-03 13:20:54Z

NEM ID 

## Thomas Rusberg

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-371045688223

IP: 62.243.84.82

2017-02-03 13:20:54Z

NEM ID 

## Claus Rusberg

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841101078580

IP: 217.198.212.250

2017-02-06 07:29:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 66UCE-M085W-E277F-BMOVE-M6J5C-FDN1Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>