

TK Ejendomme, Silkeborg ApS

Buskelundhøjen 195
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 40 27 01

Årsrapport for regnskabsåret 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. november 2018

Thomas Rusberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. november 2017

Direktion

Thomas Rusberg

Claus Rusberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TK Ejendomme, Silkeborg ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TK Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 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 Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske 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 den finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 udvidede gennemgang 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 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.

Silkeborg, den 20. november 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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7% og en nettleje på kr. 1.504.616.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.462.754	1.368.688
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>314.171</u>	<u>-727.462</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>1.776.925</u>	<u>641.226</u>
1 Finansielle omkostninger	<u>-342.402</u>	<u>-350.521</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>1.434.522</u>	<u>290.705</u>
Skat af årets resultat	<u>-315.592</u>	<u>-63.942</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.118.930</u></u>	<u><u>226.763</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>1.118.930</u>	<u>226.763</u>
Disponeret i alt	<u><u>1.118.930</u></u>	<u><u>226.763</u></u>

Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	<u>21.494.514</u>	<u>21.180.343</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>21.494.514</u>	<u>21.180.343</u>
ANLÆGSAKTIVER		
Andre tilgodehavender	<u>1.659.633</u>	<u>1.659.633</u>
Tilgodehavender	<u>1.659.633</u>	<u>1.659.633</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>45.859</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.659.633</u>	<u>1.705.492</u>
AKTIVER	<u><u>23.154.147</u></u>	<u><u>22.885.835</u></u>

Balance

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
	500.000	500.000
	<u>4.679.689</u>	<u>3.560.759</u>
3	EGENKAPITAL	4.060.759
	<u>2.365.225</u>	<u>2.295.593</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER	2.295.593
4	Gæld til realkreditinstitutter	12.325.035
	Skyldig selskabsskat	223.476
5	Deposita	375.000
	Langfristede gældsforpligtelser	12.923.511
	Kortfristet del af langfristet gæld	958.828
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500
	Skyldig selskabsskat	251.356
	Anden gæld	2.383.288
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.605.972
	GÆLDSFORPLIGTELSER	16.529.484
	PASSIVER	22.885.835
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
7	Eventualforpligtelser	
8	Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling	

Noter

Note	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	342.402	350.521
	<u>342.402</u>	<u>350.521</u>
3 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Selskabskapital	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	3.560.759	3.333.996
Overført årets resultat	1.118.930	226.763
	<u>4.679.689</u>	<u>3.560.759</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	7.471.126	8.449.926
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	3.891.127	3.875.109
<i>Langfristet del</i>	<u>11.362.253</u>	<u>12.325.035</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	962.791	958.828
	<u>12.325.044</u>	<u>13.283.863</u>
5 Deposita		
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>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 12.325.044, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 21.494.514.

7 Eventualforpligtelser

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 administrationsselskabet CR Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Noter

Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.

8 **Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2016-30.09.2017 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. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som er forbundet med væsentlig usikkerhed. 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. 1.504.616.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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.

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 m.v.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat (fortsat)

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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.

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

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

2017-11-30 11:51:13Z

NEM ID 

Claus Rusberg

Direktionsmedlem

På vegne af: TK Ejendomme Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-841101078580

IP: 217.198.212.250

2017-12-01 11:20:34Z

NEM ID 

Thomas Rusberg

Direktionsmedlem

På vegne af: TK Ejendomme Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-371045688223

IP: 95.166.100.163

2017-12-03 16:49:49Z

NEM ID 

Thomas Rusberg

Dirigent

På vegne af: TK Ejendomme Silkeborg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-371045688223

IP: 95.166.100.163

2017-12-03 16:49:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W6CCD-610DH-VNCBY-CDNXM-5LBL-7-X6ND3

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>