

# **T.K.ApS**

Sjællandsgade 4  
6400 Sønderborg

CVR.nr.: 30 23 89 07

## **ÅRSRAPPORT 2016/2017**

Regnskabsperiode: 1/7 2016 - 30/6 2017

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
24. november 2017

Tom Kublick  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>SIDE</u></b> |
|---|--------------------|
| Selskabsoplysninger   | 3                  |
| Ledelsespåtegning   | 4                  |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5                  |
| Ledelsesberetning   | 6                  |
| <b>Årsregnskab</b>  |                    |
| Resultatopgørelse 1/7 2016 - 30/6 2017                      | 7                  |
| Balance pr. 30/6 2017                                       | 9                  |
| Noter   | 10                 |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

T.K.ApS  
Sjællandsgade 4  
6400 Sønderborg

CVR.nr.: 30 23 89 07

Hjemstedskommune: Sønderborg

Telefon: 74 42 14 11  
E-mail: post@vvs-bendixen.dk

Regnskabsperiode: 1/7 2016 - 30/6 2017

Stiftelsesdato: 31/1 2007

### Bankforbindelse:

Sydbank A/S  
Jernbanegade 35  
6400 Sønderborg

### Direktion

Tom Kublick

### Revisor

I.H. Revision

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for

T.K.ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/6 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2016 - 30/6 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 24. november 2017

**Direktion**

Tom Kublick

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i T.K.ApS

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Jeg har opstillet årsregnskabet for T.K.ApS for regnskabsåret 1/7 2016 - 30/6 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante etiske krav, 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mommark, den 24. november 2017

I.H. Revision  
(CVR.nr. 19617203)

Hanne Henningsen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt investering og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1/7 2016 - 30/6 2017

| <u>Note</u>                                  | <u>2016/2017</u>      | <u>2015/2016</u>      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>                     | <b>869.755</b>        | <b>1.045.090</b>      |
| Af- og nedskrivninger                        | <u>-6.000</u>         | <u>-6.000</u>         |
| <b>RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER</b>    | <b>863.755</b>        | <b>1.039.090</b>      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>83.632</u>         | <u>325.098</u>        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                        | <b>947.387</b>        | <b>1.364.188</b>      |
| Andre finansielle indtægter                  | 459                   | 1.150                 |
| Finansielle omkostninger                     | <u>-431.836</u>       | <u>-392.329</u>       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>            | <b>516.010</b>        | <b>973.009</b>        |
| <b>1</b> Skat af årets resultat              | <u>-142.815</u>       | <u>-214.892</u>       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                        | <b><u>373.195</u></b> | <b><u>758.117</u></b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |                       |                       |
| Overført resultat                            | <u>373.195</u>        | <u>758.117</u>        |
| <b>I ALT</b>                                 | <b><u>373.195</u></b> | <b><u>758.117</u></b> |

**Balance pr. 30/6 2017**  
**Aktiver**

|   | <u>2016/2017</u>                | <u>2015/2016</u>                |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                    |                                 |                                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |                                 |                                 |
| Investeringsejendomme                   | 18.080.000                      | 17.970.000                      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | <u>18.000</u>                   | <u>24.000</u>                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>   | <u><b>18.098.000</b></u>        | <u><b>17.994.000</b></u>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>              | <u><b>18.098.000</b></u>        | <u><b>17.994.000</b></u>        |
| <br>                                    |                                 |                                 |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                |                                 |                                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |                                 |                                 |
| Andre tilgodehavender                   | 0                               | 17.550                          |
| Periodeafgrænsningsposter               | <u>8.227</u>                    | <u>5.104</u>                    |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <u><b>8.227</b></u>             | <u><b>22.654</b></u>            |
| <br>                                    |                                 |                                 |
| <b>Likvide beholdninger</b>             | <u><b>0</b></u>                 | <u><b>174</b></u>               |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>          | <u><b>8.227</b></u>             | <u><b>22.828</b></u>            |
| <br>                                    |                                 |                                 |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                    | <u><u><b>18.106.227</b></u></u> | <u><u><b>18.016.828</b></u></u> |



**Balance pr. 30/6 2017**  
**Passiver**

| <u>Note</u>                   | <u>2016/2017</u>   | <u>2015/2016</u>  |
|-------------------------------|--|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL</b>            |  |                   |
| 2                             | Virksomhedskapital   | 180.000           |
|                               |  | 180.000           |
| 3                             | Overført resultat  | 2.908.969         |
|                               |  | 2.535.774         |
|                               | <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                                     | <b>3.088.969</b>  |
|                               |  | <b>2.715.774</b>  |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> |  |                   |
|                               | Udskudt skat   | 776.061           |
|                               |  | 735.700           |
|                               | <b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>                          | <b>776.061</b>    |
|                               |  | <b>735.700</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>     |  |                   |
| 4                             | Anden langfristet gæld                                       | 9.994.453         |
|                               |  | 10.441.231        |
|                               | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                 | <b>9.994.453</b>  |
|                               |  | <b>10.441.231</b> |
| 4                             | Kortfristet del af langfristet gæld                          | 566.008           |
|                               |  | 532.932           |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                                    | 1.130.339         |
|                               |  | 1.177.491         |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser                     | 56.851            |
|                               |  | 91.220            |
|                               | Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse         | 1.443             |
|                               |  | 1.443             |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | 2.015.078         |
|                               |  | 1.846.219         |
|                               | Anden gæld   | 477.025           |
|                               |  | 474.818           |
|                               | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                 | <b>4.246.744</b>  |
|                               |  | <b>4.124.123</b>  |
|                               | <b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>                              | <b>14.241.197</b> |
|                               |  | <b>14.565.354</b> |
|                               | <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b>18.106.227</b> |
|                               |  | <b>18.016.828</b> |
| 5                             | Eventualforpligtelser  |                   |
| 6                             | Pantsætning og sikkerhedsstillelser                          |                   |
| 7                             | Anvendt regnskabspraksis                                     |                   |

## NOTER

|   | <u>2016/2017</u>        | <u>2015/2016</u>         |
|---|-------------------------|--------------------------|
| <b>Note 1 - Skat</b>                            |                         |                          |
| <b>Skat af årets resultat:</b>                  |                         |                          |
| Skat af årets skattepligtige indkomst           | 102.454                 | 120.692                  |
| Regulering af udskudt skat                      | <u>40.361</u>           | <u>94.200</u>            |
|   | <b><u>142.815</u></b>   | <b><u>214.892</u></b>    |
| <b>Note 2 - Selskabskapital</b>                 |                         |                          |
| Kapital ultimo 2011/2012                        | 125.000                 | 125.000                  |
| Kapitalforhøjelse 2014/2015                     | <u>55.000</u>           | <u>55.000</u>            |
| Selskabskapital ved regnskabsårets udløb        | <b><u>180.000</u></b>   | <b><u>180.000</u></b>    |
| <b>Note 3 - Overført resultat</b>               |                         |                          |
| Overført resultat primo                         | 2.535.774               | 1.777.657                |
| Årets resultat                                  | <u>373.195</u>          | <u>758.117</u>           |
|   | <b><u>2.908.969</u></b> | <b><u>2.535.774</u></b>  |
| <b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b> |                         |                          |
| Nykredit  | 9.975.731               | 10.335.818               |
| DLR   | <u>584.730</u>          | <u>638.345</u>           |
| Gæld i alt                                      | 10.560.461              | 10.974.163               |
| Kortfristet del (1. års afdrag)                 | <u>-566.008</u>         | <u>-532.932</u>          |
| Langfristet gæld                                | <b><u>9.994.453</u></b> | <b><u>10.441.231</u></b> |
| Heraf forfalder efter mere end 5 år             | <b><u>7.712.486</u></b> | <b><u>8.156.489</u></b>  |

### **Note 5 - Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Tom Kublick Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tom Kublick Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## NOTER

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.560 tdkk er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 18.080 tdkk.

For mellemværende med pengeinstitut er afgivet ejerpant på 2.375 tdkk i matr. nr. 1876, 44, 1250, 848 og 973 Sønderborg

Der er herudover stillet sikkerhed af trediemand.

### **Note 7 - Anvendt regnskabspraksis**

Selskabets årsrapport for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

#### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis**

Som følge af lovændring måles finansielle forpligtelser vedr. investeringsejendomme fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Der er sket anvendelse af særregel i overgangsbekendtgørelsen, således at seneste indregnede dagsværdi er anvendt som ny kostpris.

#### **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 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i posten Bruttofortjeneste i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

## NOTER

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af forfaldne huslejeindtægter. Erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter drift af ejendomme samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Værdiregulering til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagssværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

## NOTER

Aktiver med en kostpris på under 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmidler og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|  | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi af kostpris</b> |
|--|-----------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme er ikke afskrevet i året |                 | 100 %                        |
| Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar | 5 år            | 0 %                          |

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat**

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.

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

### **Sambeskatning**

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrations selskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede finansielle forpligtelser måles 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.

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