

# T.K. ApS

Sjællandsgade 4  
6400 Sønderborg

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**22/11/2018**

---

**Tom Kublick**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 6 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 13 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | T.K. ApS<br>Sjællandsgade 4<br>6400 Sønderborg  |
|                        | CVR-nr: 30238907<br>Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018  |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sydbank A/S<br>Jernbanegade 35<br>6400 Sønderborg   |
| <b>Revisor</b>         | I.H.Revision<br>Sarupvej 25<br>6470 Sydals<br>DK Danmark<br>CVR-nr: 19617203<br>P-enhed: 1003900341 |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for T.K. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 16/11/2018

## Direktion

Tom Kublick  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i T.K. ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for T.K. ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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 regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Mommark, 16/11/2018

Hanne Henningsen , mne12580  
Registreret revisor  
I.H.Revision  
CVR: 19617203

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.  
For det kommende år forventes ligeledes et positivt resultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabet er aflagt i DKK og efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 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 den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

I overensstemmelse med årsregnskabslovens §32 om adgang til sammendragning af visse regnskabsposter er nettoomsætning, drift af ejendomme og eksterne omkostninger sammendraget i posten bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

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

### Drift af ejendomme

Drift af ejendomme omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse, renovation m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

### 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.

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.

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til ibrugtagning.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier. Den forventede brugstid er fastsat til 5 år og restværdien til 0% af kostprisen..

Aktiver med en kostpris på under 13.500 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 i resultatopgørelsen under andre indtægter eller andre omkostninger.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

### **Sambeskatning**

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



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedr. investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

|   | Note | 2017/18<br>kr.   | 2016/17<br>kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>864.734</b>   | <b>869.755</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -6.000           | -6.000         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>858.734</b>   | <b>947.387</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                      |      | 926.869          | 83.632         |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 17.278           | 459            |
| Andre finansielle omkostninger .....                                    |      | -274.324         | -431.836       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>1.528.557</b> | <b>516.010</b> |
| Skat af årets resultat .....  |      | -328.195         | -142.815       |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>1.200.362</b> | <b>373.195</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                  |                |
| Overført resultat .....   |      | 1.200.362        | 373.195        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>1.200.362</b> | <b>373.195</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

|   | Note | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                   |      | 19.090.000        | 18.080.000        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... |      | 37.000            | 18.000            |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>   |      | <b>19.127.000</b> | <b>18.098.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>              |      | <b>19.127.000</b> | <b>18.098.000</b> |
| Periodeafgrænsningsposter .....               |      | 0                 | 8.227             |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>            |      | <b>0</b>          | <b>8.227</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>          |      | <b>0</b>          | <b>8.227</b>      |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                    |      | <b>19.127.000</b> | <b>18.106.227</b> |

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

|   | Note     | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 180.000           | 180.000           |
| Overført resultat .....   |          | 4.109.331         | 2.908.969         |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>4.289.331</b>  | <b>3.088.969</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 998.700           | 776.061           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>998.700</b>    | <b>776.061</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 9.424.395         | 9.994.453         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>1</b> | <b>9.424.395</b>  | <b>9.994.453</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 569.224           | 566.008           |
| Gæld til banker .....   |          | 1.069.317         | 1.130.339         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                    |          | 147.014           | 56.851            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 2.169.617         | 2.015.078         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 457.959           | 477.025           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                                       |          | 1.443             | 1.443             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>4.414.574</b>  | <b>4.246.744</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>13.838.969</b> | <b>14.241.197</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>19.127.000</b> | <b>18.106.227</b> |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 7.132 tdkk mere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

## 2. Oplysning om 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.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.994 tdkk er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 19.660 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.