

T.K. ApS

Sjællandsgade 4
6400 Sønderborg

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/10/2019

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

Virksomheden

T.K. ApS
Sjællandsgade 4
6400 Sønderborg

CVR-nr: 30238907
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

Revisor

I.H.Revision
Sarupvej 25
6470 Sydals
DK Danmark

CVR-nr: 19617203
P-enhed: 1003900341

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for T.K. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 – 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Sønderborg, den 01/10/2019

Direktion

Tom Kublick

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 2018 - 30. juni 2019, 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, 01/10/2019

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er regnskabsposterne 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 dagssværdi 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 13.800 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.086.382	864.734
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-11.000	-6.000
Resultat af ordinær primær drift		1.075.382	858.734
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-61.977	926.869
Andre finansielle indtægter		768	17.278
Andre finansielle omkostninger		-288.469	-274.324
Ordinært resultat før skat		725.704	1.528.557
Skat af årets resultat		-169.262	-328.195
Årets resultat		556.442	1.200.362
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		556.442	1.200.362
I alt		556.442	1.200.362

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		20.500.000	19.090.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.000	37.000
Materielle anlægsaktiver i alt		20.526.000	19.127.000
Anlægsaktiver i alt		20.526.000	19.127.000
Periodeafgrænsningsposter		440	0
Tilgodehavender i alt		440	0
Omsætningsaktiver i alt		440	0
Aktiver i alt		20.526.440	19.127.000

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		180.000	180.000
Overført resultat		4.665.773	4.109.331
Egenkapital i alt		4.845.773	4.289.331
Hensættelse til udskudt skat		1.011.300	998.700
Hensatte forpligtelser i alt		1.011.300	998.700
Gæld til realkreditinstitutter		9.418.062	9.424.395
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	9.418.062	9.424.395
Gæld til realkreditinstitutter		575.472	569.224
Gæld til banker		1.716.302	1.069.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.735	147.014
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.332.001	2.169.617
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		524.795	459.402
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.251.305	4.414.574
Gældsforpligtelser i alt		14.669.367	13.838.969
Passiver i alt		20.526.440	19.127.000

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 7.104 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.

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

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.994 tdkk er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 20.500 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.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0