

# **T.K. ApS**

Sjællandsgade 4  
6400 Sønderborg

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

**25/11/2020**

**Tom Kublick**  
**Dirigent**

**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: 01/07/2019 - 30/06/2020

**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 2019 - 30. juni 2020 for T.K. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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 25/11/2020

## 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 2019 - 30. juni 2020, 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.

Sydals, 25/11/2020

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.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

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

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er tilpasset ændringer i årsregnskabsloven, som træder i kraft for regnskabsår der starter 1. januar 2020. Dét medfører at der er tilføjet note om indregning og måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 posterings 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 nettorealisationseværdi 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagssværdi. Ændringer i dagssværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

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 14.100 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.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser 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, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>781.723</b>	<b>1.086.382</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-11.000	-11.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>770.723</b>	<b>1.075.382</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		88.217	-61.977
Andre finansielle indtægter .....		225	768
Andre finansielle omkostninger .....		-298.329	-288.469
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>560.836</b>	<b>725.704</b>
Skat af årets resultat .....		-124.814	-169.262
<b>Årets resultat .....</b>		<b>436.022</b>	<b>556.442</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		436.022	556.442
<b>I alt .....</b>		<b>436.022</b>	<b>556.442</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		20.690.000	20.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		15.000	26.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>20.705.000</b>	<b>20.526.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.705.000</b>	<b>20.526.000</b>
Periodeafgrænsningsposter .....		35	440
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>35</b>	<b>440</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35</b>	<b>440</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.705.035</b>	<b>20.526.440</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		180.000	180.000
Overført resultat .....		5.101.795	4.665.773
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>5.281.795</b>	<b>4.845.773</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.044.000	1.011.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.044.000</b>	<b>1.011.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.905.465	9.418.062
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.905.465</b>	<b>9.418.062</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		624.716	575.472
Gæld til banker .....		81.950	1.716.302
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		141.165	102.735
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.556.883	2.332.001
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.069.061	524.795
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.473.775</b>	<b>5.251.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.379.240</b>	<b>14.669.367</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.705.035</b>	<b>20.526.440</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

### Investeringsjendomme

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsjendom, medens resten er bolig-ejendomme i Sønderborgområdet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,0 - 5,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder 7.418 tdkk mere end 5 år efter regnskabsårets udløb.

## 3. 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.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger på 13.896 tdkk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 20.690 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.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0