



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

T. K EJENDOMME APS

TÅSINGEVEJ 4, 5800 NYBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. marts 2018

Torben Bjørn Andersen

CVR-NR. 30 27 88 44

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | T. K Ejendomme ApS Tåsingevej 4 5800 Nyborg |
| | Telefon: 65991099 |
| | CVR-nr.: 30 27 88 44 |
| | Stiftet: 20. februar 2007 |
| | Hjemsted: Nyborg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Torben Bjørn Andersen Kristian Jensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C |
| Pengeinstitut | Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for T. K Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 14. februar 2018

Direktion:

Torben Bjørn Andersen

Kristian Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i T. K Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T. K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Odense, den 14. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9391

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.425.851 | 1.162 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -398.458 | -399 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.027.393 | 763 |
| Finansielle indtægter..... | 1 | 1.047 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | 2 | -40.974 | -52 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 987.466 | 711 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -217.228 | -156 |
| ÅRETS RESULTAT | | 770.238 | 555 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Afsat udbytte for året..... | | 800.000 | 500 |
| Overført resultat..... | | -29.762 | 55 |
| I ALT | | 770.238 | 555 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|--------------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| Grunde og bygninger..... | | 10.043.896 | 10.434 |
| Installationer..... | | 63.706 | 71 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 10.107.602 | 10.505 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 10.107.602 | 10.505 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 268.372 | 222 |
| Tilgodehavender..... | | 268.372 | 222 |
| Likvider..... | | 2.454.198 | 1.998 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 2.722.570 | 2.220 |
| AKTIVER..... | | 12.830.172 | 12.725 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125 |
| Overført overskud..... | | 7.562.975 | 7.592 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 800.000 | 500 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 8.487.975 | 8.217 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 226.915 | 209 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 226.915 | 209 |
| Realkredit Danmark..... | | 2.921.978 | 3.142 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 2.921.978 | 3.142 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 6 | 220.000 | 220 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 23.708 | 111 |
| Gæld til tilknyttede selskaber..... | | 199.562 | 151 |
| Anden gæld..... | | 572.389 | 508 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 177.645 | 167 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.193.304 | 1.157 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 4.115.282 | 4.299 |
| PASSIVER..... | | 12.830.172 | 12.725 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Medarbejderforhold | 9 | | |

NOTER

| | 2017 kr. | 2016 tkr. | Note | |
|---|------------------------|--------------------------|---|------------------------|
| Finansielle indtægter | | | 1 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 1.047 | 0 | | |
| | 1.047 | 0 | | |
| Finansielle omkostninger | | | 2 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 40.974 | 52 | | |
| | 40.974 | 52 | | |
| Skat af årets resultat | | | 3 | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 199.562 | 151 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 17.666 | 5 | | |
| | 217.228 | 156 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 | |
| | Grunde og bygninger | Installationer | | |
| Kostpris 1. januar 2017..... | 13.518.406 | 116.949 | | |
| Kostpris 31. december 2017..... | 13.518.406 | 116.949 | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017..... | 3.083.849 | 45.446 | | |
| Årets afskrivninger | 390.661 | 7.797 | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017..... | 3.474.510 | 53.243 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 10.043.896 | 63.706 | | |
| Egenkapital | | | 5 | |
| | Anpartskapital | Overført overskud | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2017..... | 125.000 | 7.592.737 | 500.000 | 8.217.737 |
| Betalt udbytte..... | | | -500.000 | -500.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -29.762 | 800.000 | 770.238 |
| Egenkapital 31. december 2017..... | 125.000 | 7.562.975 | 800.000 | 8.487.975 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 6 |
| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
| Realkredit Danmark..... | 3.361.976 | 3.141.978 | 220.000 | 2.280.000 |
| | 3.361.976 | 3.141.978 | 220.000 | 2.280.000 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet KT ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed med engagement med finansieringsinstitut er der afgivet følgende sikkerheder. Ejerpantebrev i L. Frandsensvej, Fåborg, nom. 5.825 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 2.504 tkr. Og ejerpantebrev i Byvejen, Glamsbjerg, nom. 4.100 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 3.002 tkr.

Medarbejderforhold**9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2016: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T. K Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Lejeindtægter udgør årets fakturerede lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger ejendomme

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt installationer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 20-40 år | 25-50% |
| Installationer..... | 5-10 år | 0-30 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.