



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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2019

---

Torben Bjørn Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	T.K EJENDOMME ApS Tåsingevej 4 5800 Nyborg
	Telefon: +45 65 99 10 99 E-mail: info@chrmoeller.dk
	CVR-nr.: 30 27 88 44 Stiftet: 20. februar 2007 Hjemsted: Nyborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Bjørn Andersen Kristian Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Flakhaven 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 25. februar 2019

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torben Bjørn Andersen

\_\_\_\_\_  
Kristian Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i T.K EJENDOMME ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.K EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Odense, den 25. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

## 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	2018 kr.	2017 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.417.681</b>	<b>1.427</b>
Af- og nedskrivninger.....		-398.458	-399
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.019.223</b>	<b>1.028</b>
Finansielle indtægter.....	1	56	1
Finansielle omkostninger.....	2	-39.189	-41
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>980.090</b>	<b>988</b>
Skat af årets resultat.....	3	-215.604	-218
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>764.486</b>	<b>770</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Afsat udbytte for året.....		750.000	800
Overført resultat.....		14.486	-30
<b>I ALT</b> .....		<b>764.486</b>	<b>770</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		9.653.235	10.043
Installationer.....		55.909	64
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>9.709.144</b>	<b>10.107</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.709.144</b>	<b>10.107</b>
Tilgodehavender fra salg.....		293.929	268
Tilgodehavender.....		293.929	268
Likvider.....		2.644.246	2.455
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.938.175</b>	<b>2.723</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.647.319</b>	<b>12.830</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		7.577.461	7.563
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		750.000	800
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>8.452.461</b>	<b>8.488</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		244.277	227
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>244.277</b>	<b>227</b>
Realkredit Danmark.....		2.700.332	2.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>2.700.332</b>	<b>2.922</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	220.000	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		80.390	24
Gæld til tilknyttede selskaber.....		198.242	200
Anden gæld.....		561.175	571
Periodeafgrænsningsposter.....		190.442	178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.250.249</b>	<b>1.193</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.950.581</b>	<b>4.115</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.647.319</b>	<b>12.830</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note		
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	56	1			
	<b>56</b>	<b>1</b>			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	39.189	41			
	<b>39.189</b>	<b>41</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	198.242	200			
Regulering af udskudt skat.....	17.362	18			
	<b>215.604</b>	<b>218</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>		
	Grunde og bygninger	Installationer			
Kostpris 1. januar 2018.....	13.518.406	116.949			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>13.518.406</b>	<b>116.949</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	3.474.510	53.243			
Årets afskrivninger.....	390.661	7.797			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>3.865.171</b>	<b>61.040</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>9.653.235</b>	<b>55.909</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>		
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	7.562.975	800.000	8.487.975	
Betalt udbytte.....			-800.000	-800.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		14.486	750.000	764.486	
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.577.461</b>	<b>750.000</b>	<b>8.452.461</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Realkredit Danmark.....	2.920.332	220.000	1.780.000	3.141.978	220.000
	<b>2.920.332</b>	<b>220.000</b>	<b>1.780.000</b>	<b>3.141.978</b>	<b>220.000</b>

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

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

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 2.411 tkr. Og ejerpantebrev i Byvejen, Glamsbjerg, nom. 4.100 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 2.864 tkr.

**Medarbejderforhold****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for T.K EJENDOMME ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C .

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.