



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2020

Kristian Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	T.K EJENDOMME ApS Tåsingevej 4 5800 Nyborg
	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 9. marts 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 9. marts 2020

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er pr. 1. januar 2019 tilgang af en udspaltet ejendom med tilhørende passivposter fra søsterselskabet Chr. Møller A/S.

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

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.893.578	1.415
Af- og nedskrivninger.....		-477.767	-399
DRIFTSRESULTAT		1.415.811	1.016
Finansielle indtægter.....	1	3.088	0
Finansielle omkostninger.....	2	-38.396	-37
RESULTAT FØR SKAT		1.380.503	979
Skat af årets resultat.....	3	-303.712	-215
ÅRETS RESULTAT		1.076.791	764
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Afsat udbytte for året.....		2.000.000	750
Overført resultat.....		-923.209	14
I ALT		1.076.791	764

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.850.654	9.652
Installationer.....		48.112	56
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.898.766	9.708
ANLÆGSAKTIVER.....		10.898.766	9.708
Tilgodehavender fra salg.....		305.306	294
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.865.796	0
Periodeafgrænsningsposter.....		26.592	0
Tilgodehavender.....		2.197.694	294
Likvider.....		1.288.831	2.642
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.486.525	2.936
AKTIVER.....		14.385.291	12.644
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	125
Overført overskud.....		7.875.800	7.577
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	750
EGENKAPITAL.....	5	10.001.800	8.452
Hensættelse til udskudt skat.....		356.956	244
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		356.956	244
Realkredit Danmark.....		2.468.384	2.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.468.384	2.700
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	230.000	220
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		149.725	80
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	198
Selskabsskat.....		289.023	0
Anden gæld.....		692.128	560
Periodeafgrænsningsposter.....		197.275	190
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.558.151	1.248
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.026.535	3.948
PASSIVER.....		14.385.291	12.644
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	3.088	0		
	3.088	0		
Finansielle omkostninger			2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	38.396	37		
	38.396	37		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	289.023	198		
Regulering af udskudt skat.....	14.689	17		
	303.712	215		
Materielle anlægsaktiver			4	
	Grunde og bygninger	Installationer		
Kostpris 1. januar 2019.....	13.518.406	116.949		
Tilgang ved spaltning af ejendom.....	2.379.267	0		
Kostpris 31. december 2019.....	15.897.673	116.949		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	3.865.171	61.040		
Af- og nedskrivning ved spaltning af ejendom.....	711.878	0		
Årets afskrivninger	469.970	7.797		
Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....	5.047.019	68.837		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	10.850.654	48.112		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	7.577.461	750.000	8.452.461
Tilgang/afgang af egenkapital ved spaltning af ejendom.....		1.221.548		1.221.548
Kapitalforhøjelse.....	1.000			1.000
Betalt udbytte.....			-750.000	-750.000
Forslag til resultatdisponering.....		-923.209	2.000.000	1.076.791
Egenkapital 31. december 2019.....	126.000	7.875.800	2.000.000	10.001.800

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	Note
Realkredit Danmark.....	2.698.384	230.000	1.500.000	2.920.332	220.000	6
	2.698.384	230.000	1.500.000	2.920.332	220.000	
 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 Andersen og Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						8
Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds engagement med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev med nom. tkr. 2.250. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med tkr. 1.588. Den tilknyttede virksomheds trækingsret er på tkr. 1.500 samt arbejdsgarantiramme. Pr. 31. december 2019 er der indestående på tilknyttet virksomheds konti, arbejdsgarantier er udnyttet med tkr. 1.356.						
Selskabet har pr. 1. januar 2019 modtaget en ejendom med tilhørende gæld ved en grenspaltning fra Chr. Møller A/S. Selskabet hæfter som led i spaltningen pro rata for eventuelle forpligtelser i Chr. Møller A/S.						
Til sikkerhed med engagement med finansieringsinstitut er der afgivet følgende sikkerheder. Ejerpantebrev i L. Frandsensvej, Fåborg, nom. 5.825 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 2.319 tkr. Og ejerpantebrev i Byvejen, Glamsbjerg, nom. 4.100 tkr. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 2.727 tkr.						
 Medarbejderforhold						9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T.K EJENDOMME ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har pr. 1. januar 2019 indregnet udspaltet ejendomsaktivitet fra Chr. Møller A/S med tilhørende gældsforpligtelse. Spaltningen er i henhold til anvendt regnskabspraksis regnskabsmæssigt gennemført efter overtagelsesmetoden.

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.....	30 år	0%
Installationer.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 nettosalgpris 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.