



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langlandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TJK EJENDOMME APS**  
**STOREBÆLTSVÆNGET 90, 5500 MIDDELFART**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

Tommy Hovgaard Klausen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TJK Ejendomme ApS Storebæltsvænget 90 5500 Middelfart
	CVR-nr.: 32 14 33 42 Stiftet: 1. maj 2009 Hjemsted: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tommy Hovgaard Klausen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Nordfyns Bank Østergade 40 5500 Middelfart
<b>Advokat</b>	Middelfart Advokaterne Algade 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for TJK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 24. maj 2016

Direktion

---

Tommy Hovgaard Klausen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i TJK Ejendomme ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TJK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Middelfart, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet. Egenkapitalen forventes reetableret via fortsatte driftsoverskud. Likviditetsmæssigt har moderselskabet afgivet understøttelseserklæring, hvorved der vurderes at være tilstrækkelig finansiering.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TJK Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede 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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

#### 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.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes i kostprisen for de pågældende aktiver.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

**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 acontoskatter.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>357.545</b>	<b>368</b>
Af- og nedskrivninger.....		-93.576	-94
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>263.969</b>	<b>274</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-236.332	-269
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>27.637</b>	<b>5</b>
Skat af årets resultat.....	1	-8.111	-1
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>19.526</b>	<b>4</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		19.526	4
<b>I ALT</b> .....		<b>19.526</b>	<b>4</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.958.523	5.038
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		42.000	56
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.000.523</b>	<b>5.094</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.000.523</b>	<b>5.094</b>
Tilgodehavender fra salg.....		40.938	0
Udskudt skatteaktiv.....		19.497	28
Tilgodehavender.....		60.435	28
Likvider.....		666	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>61.101</b>	<b>28</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.061.624</b>	<b>5.122</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-97.970	-117
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>27.030</b>	<b>8</b>
Banklån.....		1.167.535	1.283
Kreditinstitutter.....		2.201.047	2.310
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.368.582</b>	<b>3.593</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	248.000	222
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.063	94
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.110.094	642
Anden gæld.....		305.855	563
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.666.012</b>	<b>1.521</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>5.034.594</b>	<b>5.114</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.061.624</b>	<b>5.122</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Regulering af udskudt skat.....	8.111	1	1	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			2	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2015.....	5.228.764	70.000		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>5.228.764</b>	<b>70.000</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	190.665	14.000		
Årets afskrivninger .....	79.576	14.000		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>270.241</b>	<b>28.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>4.958.523</b>	<b>42.000</b>		
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	189.173			
<b>Egenkapital</b>			3	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-117.496	7.504	
Forslag til årets resultatdisponering.....		19.526	19.526	
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>-97.970</b>	<b>27.030</b>	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	1.398.372	1.304.535	137.000	600.000
Kreditinstitutter.....	2.417.173	2.312.047	111.000	1.775.000
	<b>3.815.545</b>	<b>3.616.582</b>	<b>248.000</b>	<b>2.375.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet har stillet kaution for bankgæld i de øvrige selskaber i koncernen, bestående af TJK Holding ApS og ScanExpress A/S. Kautionen er begrænset til tkr. 800.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed TJK Holding ApS og søstervirksomhed ScanExpress A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, tkr. 2.312, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 4.959.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev på i alt tkr. 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 4.959. Ejerpantebrevet ligger ligeledes til sikkerhed for bankgæld i TJK Holding ApS og ScanExpress A/S, der er begrænset til tkr. 800.