

**T.K.P. Ejendomme ApS**

Strevelinsvej 16, 7000 Fredericia

CVR-nr. 32 28 82 78

**Årsrapport for 2019/20**

11. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020

---

Troels Kær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 for T.K.P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 29. april 2020

**Direktionen**

Troels Kær

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i T.K.P. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for T.K.P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019/20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 29. april 2020

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	T.K.P. Ejendomme ApS Strevelinsvej 16 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 32 28 82 78
	Stiftet: 10. juli 2009
	Hjemstedskommune: Fredericia
	Regnskabsår: 1. april til 31. marts
<b>Direktionen</b>	Troels Kær
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden, i forbindelse hermed, stående virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. april - 31. marts**

	2019/20	2018/19
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>419.923</b>	<b>699.460</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-103.407	-102.667
Andre driftsomkostninger	-712.748	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-396.232</b>	<b>596.793</b>
Andre finansielle omkostninger	-125.298	-167.769
<b>Resultat før skat</b>	<b>-521.530</b>	<b>429.024</b>
Skat af årets resultat	1 114.736	-94.389
<b>Årets resultat</b>	<b>-406.794</b>	<b>334.635</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-406.794	334.635
	<b>-406.794</b>	<b>334.635</b>

**Balance pr. 31. marts**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	12.819.635	12.912.115
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.144	24.267
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.847.779</b>	<b>12.936.382</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	10.000	10.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>12.857.779</b>	<b>12.946.382</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	12.500
Andre tilgodehavender	105.000	125.703
<b>Tilgodehavender</b>	<b>105.000</b>	<b>138.203</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>105.000</b>	<b>138.203</b>
<b>Aktiver</b>	<b>12.962.779</b>	<b>13.084.585</b>



**Balance pr. 31. marts**

**Passiver**

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.445.253	4.139.055
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>4.570.253</b>	<b>4.264.055</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	493.802	608.538
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>493.802</b>	<b>608.538</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.458.681	5.910.125
Gæld til kreditinstitutter		0	114.140
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>5.458.681</b>	<b>6.024.265</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		570.142	604.361
Kreditinstitutter		203.283	794.472
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.128.700	345.952
Anden gæld		537.918	442.942
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.440.043</b>	<b>2.187.727</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.898.724</b>	<b>8.211.992</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.962.779</b>	<b>13.084.585</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>6</b>		
<b>Særlige poster</b>	<b>7</b>		

## Noter til årsrapporten

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	26.377
Regulering af udskudt skat	-114.736	68.012
	<u>-114.736</u>	<u>94.389</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. april	125.000	4.139.055	0	4.264.055
Tilskud fra koncern	0	712.992	0	712.992
Årets resultat	0	-406.794	0	-406.794
Egenkapital pr. 31. marts	<u>125.000</u>	<u>4.445.253</u>	<u>0</u>	<u>4.570.253</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.710.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.980.126, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts udgør DKK 13.097.075.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15.237.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 6.980.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt DKK 8.257.000 er deponeret til sikkerhed for prioritetsgæld.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for moderselskabet T.P. Holding A/S' bankengagement.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Noter til årsrapporten

### **7 Særlige poster**

Der er under andre driftsomkostninger medtaget nedskrivning af ukurant varebeholdning med DKK 712.992.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for T.K.P. Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	82%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Grunde afskrives ikke.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.