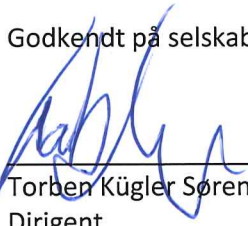


**TKS Ejendomsinvestering ApS**  
**Haardalen 10**  
**8382 Hinnerup**

**CVR-nummer: 32667694**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2016

  
\_\_\_\_\_  
Torben Kügler Sørensen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for TKS Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

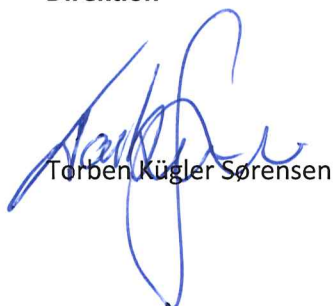
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 31. maj 2016

**Direktion**



Torben Kügler Sørensen

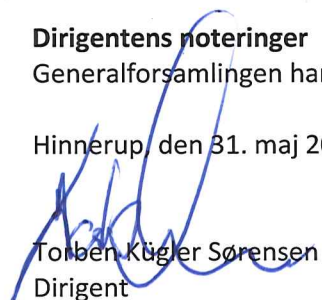
**Revision af årsregnskab**

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

**Dirigentens noteringer**

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Hinnerup, den 31. maj 2016



Torben Kügler Sørensen  
Dirigent

**Til den daglige ledelse i TKS Ejendomsinvestering ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TKS Ejendomsinvestering ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 Ethiske 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.

Hinnerup, den 31. maj 2016

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 35679154

Bjarne Hansen  
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

TKS Ejendomsinvestering ApS  
Haardalen 10  
8382 Hinnerup

Telefon: 30 73 17 43  
E-mail: tksprivat@gmail.com

CVR-nr.: 32 66 76 94  
Hjemsted: Uspecificeret  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Torben Kügler Sørensen

**Revisor**

Revisorhuset Hinnerup  
registreret revisionsanpartsselskab  
Bogøvej 15  
8382 Hinnerup

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering og hermed beslægtet virksomhed.

**Usædvanlige forhold**

Der har ikke været udsædvanlige forhold i regnskabsåret.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **GENERELT**

Årsregnskabet for TKS Ejendomsinvestering ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### **Skat af årets resultat**

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 danske koncernforbundne virksomheder.

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

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Brugstid

Bygninger

50 år

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomhed**



Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>3.454</b>	<b>139.703</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-58.877
Andre driftsomkostninger .....	-268.973	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-265.519</b>	<b>80.826</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	45.147	54.778
Andre finansielle indtægter.....	73	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.275	5.887
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-35.483	-36.796
1 Andre finansielle omkostninger.....	-25.766	-85.936
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-275.273</b>	<b>18.759</b>
Skat af årets resultat.....	-54.645	2.356
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-329.918</b>	<b>21.115</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	45.147	54.778
Overført resultat.....	-375.065	-33.663
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-329.918</b>	<b>21.115</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger .....	0	2.765.544
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>0</b>	<b>2.765.544</b>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	426.092	380.945
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>426.092</b>	<b>380.945</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>426.092</b>	<b>3.146.489</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	113.894	144.405
Udsendt skatteaktiv .....	0	54.645
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>113.894</b>	<b>199.050</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>-125</b>	<b>1.011</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>113.769</b>	<b>200.061</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>539.861</b>	<b>3.346.550</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	176.092	130.945
Overført resultat.....	-625.442	-250.377
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-324.350</b>	<b>5.568</b>
Prioritetsgæld .....	0	1.592.000
Kreditinstitutter .....	0	753.270
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>0</b>	<b>2.345.270</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	69.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	3.375	23.803
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	860.836	896.754
Anden gæld.....	0	5.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>864.211</b>	<b>995.712</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>864.211</b>	<b>3.340.982</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>539.861</b>	<b>3.346.550</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015	2014	
<b>1 Andre finansielle omkostninger</b>			
Renter, pengeinstitutter .....	19.022	56.965	
Gebyrer mv. ....	175	675	
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag.....	0	930	
Renter, kreditorer .....	0	143	
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	6.569	27.223	
<b>Andre finansielle omkostninger i alt .....</b>	<b>25.766</b>	<b>85.936</b>	
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>			
Kostpris, primo.....	250.000	250.000	
Kostpris 31. december 2015	250.000	250.000	
Op- og nedskrivninger primo.....	130.945	76.167	
Periodens opskrivning til indre værdi.....	45.147	54.778	
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	176.092	130.945	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b>426.092</b>	<b>380.945</b>	
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	130.945	45.147	176.092
Overført resultat.....	-250.377	-375.065	-625.442
	<b>5.568</b>	<b>-329.918</b>	<b>-324.350</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld .....	1.592.000	0
Kreditinstitutter .....	822.822	0
	<u>2.414.822</u>	<u>0</u>

**5 Eventualposter mv.**

Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.