


**TKS Ejendomsinvestering ApS  
Haardalen 10  
8382 Hinnerup**

**CVR-nummer: 32667694**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. maj 2018



---

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 2017**

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 11. maj 2018

**Direktion**



Torben Kugler Sørensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Hinnerup, den 11. maj 2018



Torben Kugler Sørensen  
Dirigent

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

Vi har opstillet årsregnskabet for TKS Ejendomsinvestering ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 revisorer's 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 11. maj 2018

**Revisorhuset Hinnerup**

registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 35679154



Bjarne Hansen  
registreret revisor  
mne34464

**Selskabet**

TKS Ejendomsinvestering ApS  
Haardalen 10  
8382 Hinnerup

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

CVR-nr.: 32 66 76 94  
Kommune: 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 usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret 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 2017 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 tilknyttede- 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 opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Brugstid



Bygninger

50 år

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomhed**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>-3.969</b>	<b>-4.219</b>
<hr/>		
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	-877.454	682.258
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.164	3.200
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-3.565	-33.295
1 Andre finansielle omkostninger.....	1.136	-1.012
<hr/>		
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-881.688</b>	<b>646.932</b>
<hr/>		
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-881.688</b>	<b>646.932</b>
<hr/> <hr/>		
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	-858.350	682.258
Overført resultat.....	-23.338	-35.326
<hr/>		
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-881.688</b>	<b>646.932</b>
<hr/> <hr/>		

## AKTIVER

	2017	2016
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	230.896	1.108.350
<b>Finansielle anlægsaktiver .....</b>	<b>230.896</b>	<b>1.108.350</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>230.896</b>	<b>1.108.350</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	55.588	53.424
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>55.588</b>	<b>53.424</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>0</b>	<b>-1.137</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>55.588</b>	<b>52.287</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>286.484</b>	<b>1.160.637</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	0	858.350
Overført resultat.....	-684.106	-660.768
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-559.106</b>	<b>322.582</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	3.375	3.374
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	842.215	834.681
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>845.590</b>	<b>838.055</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>845.590</b>	<b>838.055</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>286.484</b>	<b>1.160.637</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter .....	-14	212
Gebyrer mv. ....	-1.122	800
	<u>-1.136</u>	<u>1.012</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt .....</b>	<b><u>-1.136</u></b>	<b><u>1.012</u></b>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo.....	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Kostpris 31. december 2017	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Op- og nedskrivninger primo .....	858.350	176.092
Periodens opskrivning til indre værdi.....	-877.454	682.258
	<u>858.350</u>	<u>176.092</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	-19.104	858.350
	<u>-19.104</u>	<u>858.350</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<b><u>230.896</u></b>	<b><u>1.108.350</u></b>

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	858.350	-858.350	0
Overført resultat.....	-660.768	-23.338	-684.106
	<u>322.582</u>	<u>-881.688</u>	<u>-559.106</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og 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.

	2017	2016
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen.		