


**TKS Ejendomsinvest2 ApS
Haardalen 10
8382 Hinnerup**

CVR-nummer: 33878818

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11. maj 2018



Torben Kügler Sørensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for TKS Ejendomsinvest2 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 Kügler Sørensen

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

Hinnerup, den 11. maj 2018



Torben Kügler Sørensen
Dirigent

Til den daglige ledelse i TKS Ejendomsinvest2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TKS Ejendomsinvest2 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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

TKS Ejendomsinvest2 ApS
Haardalen 10
8382 Hinnerup

Telefon: 30 73 17 43
CVR-nr.: 33 87 88 18
Kommune: Uspecificeret
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Torben Kügler Sørensen

Revisor

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og drift af fast ejendom i såvel egen som andres portefølje samt formueforvaltning .

Usædvanlige forhold

I årets løb er der forsøgt opstart af en app, der skulle sikre indtjening fremadrettet. Dette projekt blev imidlertid for omkostningstungt og er stoppet. Udviklingsomkostningerne hertil er derfor ført over driften..

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er påvirket af udvikling af app, samt tab på et større tilgodehavende. Resultat anses ikke for tilfredsstillende.

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 Ejendomsinvest2 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 "andre eksterne omkostninger".

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 associerede virksomheders 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede 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.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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
BRUTTOFORTJENESTE	-96.844	-5.189
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-464.284	-16.785
DRIFTSRESULTAT	-561.128	-21.974
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-111.777	700.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	9.530	4.233
Andre finansielle omkostninger.....	-214.079	-1
RESULTAT FØR SKAT	-877.454	682.258
ÅRETS RESULTAT	-877.454	682.258
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-877.454	682.258
DISPONERET I ALT	-877.454	682.258

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

AKTIVER

	2017	2016
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	83.930	100.715
Materielle anlægsaktiver	83.930	100.715
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	83.930	100.715
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	95.569	88.035
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	51.472	59.462
Tilgodehavender	147.041	147.497
Likvide beholdninger	538.395	878.325
OMSÆTNINGSAKTIVER	685.436	1.025.822
AKTIVER	769.366	1.126.537

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat.....	-19.104	858.350
2 EGENKAPITAL	230.896	1.108.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser	538.470	4.345
Selskabsskat.....	0	13.842
Kortfristede gældsforpligtelser	538.470	18.187
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	538.470	18.187
PASSIVER	769.366	1.126.537
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	51.472	59.462
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	51.472	59.462

Lånet er forrentet med 10,05%

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat.....	858.350	-877.454	-19.104
	1.108.350	-877.454	230.896

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Ingen.