


**TKS Ejendomsinvest2 ApS
Haardalen 10
8382 Hinnerup**

CVR-nummer: 33878818

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. maj 2017



Torben Kügler Sørensen
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 31. maj 2017

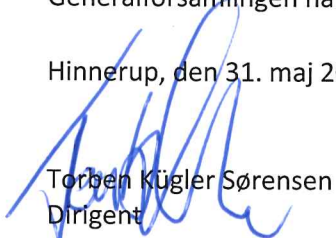
Direktion



Torben Kügler Sørensen

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

Hinnerup, den 31. maj 2017



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 2016 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 2017

Revisorhuset Hinnerup

registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 35679154


Bjarne Hansen
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

TKS Ejendomsinvest2 ApS
Haardalen 10
8382 Hinnerup

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

Direktion

Torben Kügler Sørensen

Revisor

Revisorhuset Hinnerup
registreret revisionsanpartsselskab
Bogøvej 15
8382 Hinnerup

GENERELT

Årsregnskabet for TKS Ejendomsinvest2 ApS for 2016 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 datter- 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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 2016

	2016	2015
BRUTTOFORTJENESTE	-5.189	-10.099
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-16.785	0
DRIFTSRESULTAT	-21.974	-10.099
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	700.000	93.763
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.233	3.797
Andre finansielle omkostninger.....	-1	-28.472
RESULTAT FØR SKAT	682.258	58.989
Skat af årets resultat.....	0	-13.842
ÅRETS RESULTAT	682.258	45.147
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	682.258	45.147
DISPONERET I ALT	682.258	45.147

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.715	0
Materielle anlægsaktiver	100.715	0
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	93.763
Finansielle anlægsaktiver	0	93.763
ANLÆGSAKTIVER	100.715	93.763
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	88.035	132.927
Tilgodehavender	88.035	132.927
Likvide beholdninger	878.325	216.619
OMSÆTNINGSAKTIVER	966.360	349.546
AKTIVER	1.067.075	443.309

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Overført resultat.....	858.350	176.092
3 EGENKAPITAL	1.108.350	426.092
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.345	3.375
Selskabsskat.....	13.842	13.842
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	-59.462	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-41.275	17.217
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....	-41.275	17.217
PASSIVER	1.067.075	443.309
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og drift af fast ejendom i såvel egen som andres portefølje samt formueforvaltning.		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Op- og nedskrivninger primo.....	93.763	76.502
Årets resultatandele	0	93.763
Udloddet udbytte	-93.763	-76.502
Op- og nedskrivninger 31. december 2016	0	93.763
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	93.763

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Jægergårdsgade 2B m.fl. I/S, Århus	33%	281.290 kr.	281.290 kr.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	250.000	0	250.000
Overført resultat.....	176.092	682.258	858.350
	426.092	682.258	1.108.350

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

TKS Ejendomsinvest 2 ApS hæfter solidarisk med øvrige interessenter for Jægergårdsgade 2B m.fl. I/S' forpligtelser. Interessentskabets egenkapital udgjorde pr. 31. december 2015 tkr. 230 og interessentskabets samlede gæld udgjorde pr. 31. december 2015 tkr. 24.755.

NOTER

2016

2015

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.