

# TKH Ejendomme ApS

Industrivej 1, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 35 38 19 53



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21. april 2017

Som dirigent:



.....  
Niels/Erik Kjølby



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TKH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 12. april 2017  
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Keld Hermann'.

Keld Hermann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TKH Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TKH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

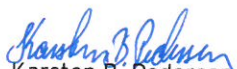
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nyborg, den 12. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Karsten B. Pedersen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	TKH Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Industrivej 1, 5853 Ørbæk
CVR-nr.	35 38 19 53
Stiftet	20. juni 2013
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Keld Hermann
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gl. Torv 2, 2. sal, 5800 Nyborg

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af grunde og bygninger. Grunde og bygninger er i overvejende grad beliggende i Ørbæk by og omfatter fortrinsvis beboelseslejemål.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 81.624 kr. efter skat, der foreslås disponeret som vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Virksomheden har i 2016 fået opført 5 dobbelthuse med 10 dejlige nye boliger på en grund ved den tidligere Ørbæk Kro. Boligerne er klar til indflytning i starten af 2017. Der har været stor interesse for at komme til at bo i de nye huse, og der var allerede i efteråret 2016 indgået lejeaftaler for alle boligerne.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet hændelser, som har væsentlig indflydelse på vurderingen af årsregnskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.153.599	1.008.474
2	Personaleomkostninger	-24.000	-24.000
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-264.394	-246.882
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	865.205	737.592
	Finansielle indtægter	0	3.411
3	Finansielle omkostninger	-699.079	-586.431
	<b>Resultat før skat</b>	166.126	154.572
4	Skat af årets resultat	-84.502	-94.779
	<b>Årets resultat</b>	81.624	59.793
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	81.624	59.793
		81.624	59.793



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	21.750.869	14.182.815
		<u>21.750.869</u>	<u>14.182.815</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>21.750.869</u>	<u>14.182.815</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udskudte skatteaktiver	2.521	2.457
	Andre tilgodehavender	4.981	13.198
6	Periodeafgrænsningsposter	37.971	32.699
		<u>45.473</u>	<u>48.354</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.097.612</u>	<u>368.201</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.143.085</u>	<u>416.555</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>23.893.954</u></u>	<u><u>14.599.370</u></u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	2.505.798	2.424.174
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.585.798</u>	<u>2.504.174</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.772.272	10.332.613
		<u>17.772.272</u>	<u>10.332.613</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.084.499	245.426
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.976.357	1.125.535
	Anden gæld	475.028	391.622
		<u>3.535.884</u>	<u>1.762.583</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>21.308.156</u>	<u>12.095.196</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>23.893.954</u></u>	<u><u>14.599.370</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 10 Sikkerhedsstillelser

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	2.364.381	2.444.381
Årets resultat	0	59.793	59.793
<b>Egenkapital 1. januar 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>2.424.174</b>	<b>2.504.174</b>
Årets resultat	0	81.624	81.624
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>2.505.798</b>	<b>2.585.798</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKH Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår som følge af foretagne lovændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

1. Der indgår i årsregnskabet note for personaleomkostninger med specifikation af årets personaleomkostninger samt oplysning om antal ansatte.

Bortset fra ovennævnte forhold er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode, som lejeindtægterne vedrører uanset betalingstidspunktet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

#### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af grunde og bygninger samt administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og låneomkostninger.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Virksomheden er sambeskattet med sin moder- og søstervirksomhed. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

kr.	2016	2015
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	24.000	24.000
	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	43.264	15.783
Andre finansielle omkostninger	655.815	570.648
	<u>699.079</u>	<u>586.431</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	84.566	106.718
Årets regulering af udskudt skat	-64	-11.939
	<u>84.502</u>	<u>94.779</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	14.912.685
Tilgang i årets løb	8.942.306
Afgang i årets løb	-1.136.800
Kostpris 31. december 2016	<u>22.718.191</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	729.870
Årets afskrivninger	264.394
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-26.942
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>967.322</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>21.750.869</u></b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

#### 6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter omkostninger, der er forudbetalt for efterfølgende år.

#### 7 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 4 år.

#### 8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.856.771	1.084.499	17.772.272	15.882.733
	<u>18.856.771</u>	<u>1.084.499</u>	<u>17.772.272</u>	<u>15.882.733</u>

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden LIKE Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med modervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst følgende sikkerheder i virksomhedens grunde og bygninger:

- Pantebrev på 1.143.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 12, Ørbæk.
- Pantebrev på 4.175.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 14A-F, Ørbæk.
- Pantebrev på 1.540.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 16A, Ørbæk.
- Pantebrev på 992.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 24B, Ørbæk.
- Pantebrev på 848.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 26, Ørbæk.
- Pantebrev på 1.800.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 28A, Ørbæk.
- Pantebrev på 467.000 kr. i ejendommen Assensvej 26, Ørbæk.
- Pantebrev på 8.800.000 kr. i Krohaven 31A, Ørbæk.

Til sikkerhed for optagelse af lån hos realkreditinstitut var stillet bankgaranti på 8.800.000 kr. pr. 31. december 2016. Til sikkerhed for bankgarantien er pantsat likvide beholdninger for 622.884 kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev på 350.000 kr. i ejendommene Hovedgaden 12 og 14A-F, Ørbæk, samt ejer- og afgiftspantebreve på 330.000 kr. og 1.100.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 14A-F, Ørbæk, og 847.000 kr. i ejendommen Hovedgaden 28A, Ørbæk. Ejer- og afgiftspantebrevene står ikke til sikkerhed for noget engagement.

I likvide beholdninger indgår en konto med en saldo på 1.165.000 kr. pr. 31. december 2016, som er deponeret i forbindelse med salg af grunde og bygninger. Der er i de solgte grunde og bygninger tinglyst pantebrev til realkreditinstitut, hvortil gælden udgjorde 646.261 kr. i årsregnskabet pr. 31. december 2016.