

TKH Ejendomme ApS

Industrivej 1, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 35 38 19 53



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. maj 2016

Som dirigent:



.....
Niels Erik Kjølby



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TKH Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

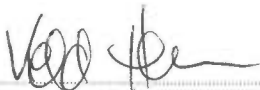
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 13. maj 2016

Direktion:



Keld Hermann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TKH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TKH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nyborg, den 13. maj 2016
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 Baggersgade 9, 5800 Nyborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af grunde og bygninger. Der er primært tale om udlejning af ejendomme til beboelse i Ørbæk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 59.793 kr. efter skat, der foreslås disponeret som vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabet har i 2015 erhvervet en byggegrund på 3.981 m² ved siden af den tidligere kro i Ørbæk. Det er selskabets plan, at der i det kommende år skal opføres udlejningsboliger på grunden.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.008.474	853.819
	Personaleomkostninger	-24.000	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-246.882	-241.494
	Resultat af primær drift	737.592	612.325
	Finansielle indtægter	3.411	0
2	Finansielle omkostninger	-586.431	-501.941
	Resultat før skat	154.572	110.384
3	Skat af årets resultat	-94.779	-85.851
	Årets resultat	59.793	24.533
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	59.793	24.533
		59.793	24.533

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	14.182.815	12.812.012
		<u>14.182.815</u>	<u>12.812.012</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.182.815</u>	<u>12.812.012</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	2.457	0
	Andre tilgodehavender	13.198	0
5	Periodeafgrænsningsposter	32.699	53.970
		<u>48.354</u>	<u>53.970</u>
	Likvide beholdninger	<u>368.201</u>	<u>292.374</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>416.555</u>	<u>346.344</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.599.370</u>	<u>13.158.356</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	2.424.174	2.364.381
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	<u>2.504.174</u>	<u>2.444.381</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	9.482
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>9.482</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.332.613	9.876.686
		<u>10.332.613</u>	<u>9.876.686</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	245.426	266.789
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	48.666
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.125.535	135.782
	Anden gæld	391.622	376.570
		<u>1.762.583</u>	<u>827.807</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.095.196</u>	<u>10.704.493</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.599.370</u>	<u>13.158.356</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	2.339.848	100.000	2.519.848
Årets resultat	0	24.533	0	24.533
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	2.364.381	0	2.444.381
Årets resultat	0	59.793	0	59.793
Egenkapital 31. december 2015	80.000	2.424.174	0	2.504.174

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKH Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af lejeindtægter 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

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre 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, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 salgsomkostninger 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

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres 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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2015	2014
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	15.783	0
Andre finansielle omkostninger	570.648	501.941
	586.431	501.941
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	106.718	94.487
Årets regulering af udskudt skat	-11.939	-8.636
	94.779	85.851
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		13.295.000
Tilgang i årets løb		1.617.685
Kostpris 31. december 2015		14.912.685
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		482.988
Årets afskrivninger		246.882
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		729.870
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		14.182.815

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter omkostninger, der er forudbetalt for efterfølgende år.

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 80.000 kr. det seneste år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.578.039	245.426	10.332.613	9.270.424
	10.578.039	245.426	10.332.613	9.270.424

8 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 651.000 kr. i ejendommen Palnatokesvej 42, 2. sal, Odense.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst byrde på 10.000 kr. i ejendommen Palnatokesvej 42, 2. sal, Odense.

Til sikkerhed for optagelse af lån hos realkreditinstitutter var stillet bankgarantier på 7.515.000 kr. pr. 31. december 2015. Banken har transport i provenuet fra etablering af realkreditlån for et tilsvarende beløb på 7.515.000 kr.

Likvide beholdninger på 894 kr. var pantsat til sikkerhed for lånesager hos realkreditinstitut pr. 31. december 2015.

Der er tinglyst ejerpantebreve på 350.000 kr. og 330.000 kr. i ejendommene Hovedgaden 12 og 14A-F, Ørbæk. Ejerpantebrevene står ikke til sikkerhed for noget engagement.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

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. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen kan aflæses i årsregnskabet for LIKE Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Nærtstående parter

TKH Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
LIKE Holding ApS	Industrivej 1, 5853 Ørbæk	Kapitalejer (100%)