

# TK Ejendomme ApS

Engvej 11

6753 Agerbæk

CVR-nr. 36555181

## Årsrapport for 2017/18

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 06-08-2019

---

Peter Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 8  |
| Balance                  | 9  |
| Egenkapitalopgørelse     | 11 |
| Noter                    | 12 |

**TK Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 for TK 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. 30-09-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Agerbæk, den 06-08-2019

### **Direktion**

Tommy Kristensen  
Direktør

## TK Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | TK Ejendomme ApS<br>Engvej 11<br>6753 Agerbæk                                  |
| Telefon              | 40294545   |
| CVR-nr.              | 36555181   |
| Hjemsted             | Varde  |
| Regnskabsår          | 01-10-2017 - 30-09-2018  |
| <b>Direktion</b>     | Tommy Kristensen, Direktør   |
| <b>Revisor</b>       | Helle Revisionskontor ApS<br>Fåborgvej 92<br>6753 Agerbæk<br>CVR-nr.: 10300142 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Danske Andelskassers Bank A/S  |

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudvikling og dermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2017 - 30-09-2018 udviser et resultat på kr. 70.020, og selskabets balance pr. 30-09-2018 udviser en balancesum på kr. 3.148.724, og en egenkapital på kr. 112.671.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for TK Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>125.745</b> | <b>8.343</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                  |      | <b>125.745</b> | <b>8.343</b>   |
| Finansielle omkostninger               |      | -35.976        | -13            |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>89.769</b>  | <b>8.330</b>   |
| Skat af årets resultat                 |      | -19.749        | -1.826         |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>70.020</b>  | <b>6.504</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                |
| Overført resultat                      |      | 70.020         | 6.504          |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>70.020</b>  | <b>6.504</b>   |

## Balance 30. september 2018

|                                 | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 0                | 1.828.919        |
| Investeringsejendomme           |      | 3.035.765        | 1.206.846        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>3.035.765</b> | <b>3.035.765</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>3.035.765</b> | <b>3.035.765</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 0                | 14.867           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>0</b>         | <b>14.867</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>112.959</b>   | <b>78.780</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>112.959</b>   | <b>93.647</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>3.148.724</b> | <b>3.129.412</b> |

## Balance 30. september 2018

|   | Note | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | 62.671           | -7.349           |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>112.671</b>   | <b>42.651</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 1.909.543        | 2.052.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 1    | <b>1.909.543</b> | <b>2.052.000</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 72.000           | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 1.035.010        | 1.015.261        |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 19.500           | 19.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>1.126.510</b> | <b>1.034.761</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>3.036.053</b> | <b>3.086.761</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>3.148.724</b> | <b>3.129.412</b> |

## TK Ejendomme ApS

### Egenkapitalopgørelsen

|                               | Virksomheds<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-------------------------------|------------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 01-10-2017        | 50.000                 | -7.349               | 42.651         |
| Årets resultat                |                        | 70.020               | 70.020         |
| <b>Egenkapital 30-09-2018</b> | <b>50.000</b>          | <b>62.671</b>        | <b>112.671</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 4 år.

## Noter

|   |                               | 2017/18                          | 2016/17                       |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til kreditinstitutter                | 1.909.543                     | 72.000                           | 1.500.000                     |
|   | <b>1.909.543</b>              | <b>72.000</b>                    | <b>1.500.000</b>              |