

# TKI Ejendomme ApS

Thyrasgade 4  
8260 Viby J

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/05/2018**

---

**Klaus Vrist Antonsen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

TKI Ejendomme ApS  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr: 36926910  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Revisionsfirmaet Nielsen & Olesen  
Kalendervej 6  
8210 Aarhus V  
DK Danmark  
CVR-nr: 21294306  
P-enhed: 1004829654

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for TKI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22/05/2018

## Direktion

Klaus Vrist Antonsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen erklærer, at betingelserne for fravalg jf. årsregnskabslovens § 135 er opfyldt.

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

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i TKI Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for TKI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 22/05/2018

Leif Nielsen , mne9193  
statsautoriseret revisor  
Revisionsfirmaet Nielsen & Olesen  
CVR: 21294306

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017 er forløbet tilfredsstillende. Året 2018 forventes at blive tilsvarende.

### Overskudsfordeling

Årets resultat	966.679
----------------	---------

Der foreslås fordelt således:

Udbytte	1.000.000
Overført resultat	-33.321

I alt	966.679
-------	---------

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter udgangen af regnskabsåret indtruffet omstændigheder, som har haft væsentlig indflydelse på selskabets økonomiske stilling på balancetidspunktet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generalt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens §32, hvorfor selskabets omsætning ikke er oplyst.

Huslejeindtægter, omkostninger og finansielle poster er periodiseret og medtaget til nominel værdi.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

Ejendommene er værdiansat til købspris med fradrag af årlige afskrivninger på 1% af bygningsværdien. Omsætningsaktiver og gældsforpligtelser er medtaget til nominel værdi.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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. 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.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.935.831</b>	<b>4.401.151</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-225.217	-221.579
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.710.614</b>	<b>4.179.572</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-373.716	-409.932
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.336.898</b>	<b>3.769.640</b>
Skat af årets resultat .....	1	-370.219	-843.927
<b>Årets resultat .....</b>		<b>966.679</b>	<b>2.925.713</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.000.000	3.000.000
Overført resultat .....		-33.321	-74.287
<b>I alt .....</b>		<b>966.679</b>	<b>2.925.713</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		24.580.170	24.768.748
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>24.580.170</b>	<b>24.768.748</b>
Udskudte skatteaktiver .....		142.400	94.900
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>142.400</b>	<b>94.900</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.722.570</b>	<b>24.863.648</b>
Andre tilgodehavender .....		8.571	12.382.402
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>8.571</b>	<b>12.382.402</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>8.571</b>	<b>12.382.402</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>24.731.141</b>	<b>37.246.050</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		514.550	547.871
Forslag til udbytte .....		1.000.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.564.550</b>	<b>3.597.871</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		21.812.237	21.831.994
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	2.000.000
Deposita .....		636.796	732.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>22.449.033</b>	<b>24.564.142</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		200.000	7.899.563
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		37.522	10.122
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		111.800	241.715
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		107.427	62.637
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		76.809	870.000
Skyldig selskabsskat .....		184.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>717.558</b>	<b>9.084.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>23.166.591</b>	<b>33.648.179</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>24.731.141</b>	<b>37.246.050</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	400.000	870.000
Udskudt skatteaktiv	17.819	-28.800
Regulering vedrørende tidligere år	-47.600	2.727
	<u>370.219</u>	<u>843.927</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Købesum incl. forbedringsudgifter ejendomme	25.227.542	35.332.869
Afhændet i 2017	0	-10.132.905
Afskrivning	-647.372	-431.216
	24.580.170	24.768.748
Ejendomsværdi	35.150.000	35.150.000

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 kr.
<b>Andel af langfristede gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	21.000.000	21.730.000
Anden gæld	0	2.732.149
Gæld til realkreditinstitutter i alt pr. 31.12.2017	22.012.237	29.731.557
Kursværdi pr. 31.12.2017	22.068.021	30.008.652

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder.

Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

## **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 22.012.237 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 24.580.170.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbreve på i alt kr. 5.710.000 med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.