

TKI Ejendomme ApS

Thyrasgade 4
8260 Viby J

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2019

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: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 regnskabsåret 01. januar 2018 - 31. december 2018 for TKI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 01/05/2019

Direktion

Klaus Vrist Antonsen

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 2018 – 31. december 2018 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, 01/05/2019

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 2018 er forløbet tilfredsstillende. Året 2019 forventes at blive tilsvarende.

Overskudsfordeling

Årets resultat	951.170
----------------	---------

Der foreslås fordelt således:

Udbytte	1.000.000
Overført resultat	-48.830

I alt	951.170
-------	---------

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

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommene måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Direktionen skønner at dagsværdien pr. 31.12.2018 er kr. 62.000.000.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostpris som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendom".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.911.478	1.935.831
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.061	-9.061
Resultat af ordinær primær drift		1.902.417	1.926.770
Øvrige finansielle omkostninger		-691.139	-373.716
Ordinært resultat før skat		1.211.278	1.553.054
Skat af årets resultat	1	-260.108	-417.119
Årets resultat		951.170	1.135.935
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-48.830	135.935
I alt		951.170	1.135.935

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		62.000.000	61.385.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.753	71.814
Materielle anlægsaktiver i alt	2	62.062.753	61.456.814
Anlægsaktiver i alt		62.062.753	61.456.814
Andre tilgodehavender		3.196	8.571
Tilgodehavender i alt		3.196	8.571
Likvide beholdninger		14.788	0
Omsætningsaktiver i alt		17.984	8.571
Aktiver i alt		62.080.737	61.465.385

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		29.265.319	29.268.294
Forslag til udbytte		1.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		30.315.319	30.318.294
Hensættelse til udskudt skat		7.980.500	7.980.500
Hensatte forpligtelser i alt		7.980.500	7.980.500
Gæld til realkreditinstitutter		21.947.469	21.812.237
Deposita		623.298	636.796
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	22.570.767	22.449.033
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	200.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	37.522
Modtagne forudbetalinger fra kunder		193.296	111.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.940	107.427
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		70.609	76.809
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		820.306	184.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.214.151	717.558
Gældsforpligtelser i alt		23.784.918	23.166.591
Passiver i alt		62.080.737	61.465.385

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	270.000	400.000
Regulering vedrørende tidligere år	-9.892	17.819
	<u>260.108</u>	<u>417.819</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018	2017
	kr.	kr.
Købesum incl. forbedringsudgifter ejendomme	25.724.873	25.155.728
Opskrivninger	36.275.127	36.169.272
	62.000.000	61.325.000
Ejendomsværdi	35.150.000	35.150.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018	2017
	kr.	kr.
Andel af langfristede gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	21.700.000	21.750.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt pr. 31.12.2018	21.987.469	22.012.237
Kursværdi pr. 31.12.2018	22.031.709	22.068.021

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. 21.987.469 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2018 udgør kr. 62.000.000.

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.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Gennemsnitligt antal ansatte 2017: 1	