

TKI Ejendomme ApS

Dalgas Avenue 42
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2017

Klaus Antonsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TKI Ejendomme ApS
Dalgas Avenue 42
8000 Aarhus C

CVR-nr: 36926910
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

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

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for TKI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 01/04/2017

Direktion

Klaus Vrist Antonsen

Inger Lise Kristensen Madsen

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 årsrapport

Til den daglige ledelse i TKI Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for TKI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis. 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i årsregnskabet under anvendt regnskabspraksis.

Aarhus, 01/04/2017

Leif Nielsen
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 2016 er forløbet tilfredsstillende. Året 2017 forventes at blive tilsvarende.

Overskudsfordeling

Årets resultat	2.925.713
----------------	-----------

Der foreslås fordelt således:

Udbytte	3.000.000
Overført resultat	-74.287

I alt	----- 2.925.713 -----
-------	-----------------------------

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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.

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.

Balance

Ejendommene er værdiansat til købspris med fradrag af årlige afskrivninger på 1% af bygningsværdien.

Omsætningsaktiver og gældsforpligtelser er medtaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse

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

Skat

Selskabsskat afsat med 22% af selskabets skattepligtige indkomst.

Udskudt skatteaktiv afsat med 22%.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.401.151	2.316.662
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-221.579	-297.835
Resultat af ordinær primær drift		4.179.572	2.018.827
Øvrige finansielle omkostninger		-409.932	-483.664
Ordinært resultat før skat		3.769.640	1.535.163
Skat af årets resultat	1	-843.927	-369.000
Årets resultat		2.925.713	1.166.163
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	2.000.000
Overført resultat		-74.287	-833.837
I alt		2.925.713	1.166.163

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		24.768.748	34.881.142
Materielle anlægsaktiver i alt	2	24.768.748	34.881.142
Udsudte skatteaktiver		94.900	66.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		94.900	66.000
Anlægsaktiver i alt		24.863.648	34.947.142
Andre tilgodehavender		12.382.402	3.538
Tilgodehavender i alt		12.382.402	3.538
Likvide beholdninger		0	610.915
Omsætningsaktiver i alt		12.382.402	614.453
Aktiver i alt		37.246.050	35.561.595

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overkurs ved emission		0	1.455.995
Overført resultat		547.871	-833.837
Forslag til udbytte		3.000.000	2.000.000
Egenkapital i alt		3.597.871	2.672.158
Gæld til realkreditinstitutter		21.831.994	29.751.282
Kreditinstitutter i øvrigt		2.000.000	2.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		732.148	721.716
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	24.564.142	32.472.998
Gæld til realkreditinstitutter		7.899.563	65.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		10.122	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		241.715	212.215
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.637	54.224
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		870.000	85.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.084.037	416.439
Gældsforpligtelser i alt		33.648.179	32.889.437
Passiver i alt		37.246.050	35.561.595

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	870.000	435.000
Udskudt skatteaktiv	-28.800	-66.000
Regulering vedrørende tidligere år	2.727	0
	<u>843.927</u>	<u>369.000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Købesum incl. forbedringsudgifter ejendomme	35.332.869	35.178.977
Afhændet i 2016	-10.132.905	0
Afskrivning	-431.216	-297.835
	24.768.748	34.881.142
Ejendomsværdi	35.150.000	40.050.000
Afhændet 1 ejendom i 2016		

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 kr.
Andel af langfristede gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	21.730.000	29.500.000
Anden gæld	2.732.149	2.721.716
Gæld til realkreditinstitutter i alt pr. 31.12.2016	29.731.557	29.816.282
Kursværdi pr. 31.12.2016	30.008.652	29.781.090

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. 29.731.557 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 24.768.748.

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.