

TKI Ejendomme ApS

Thyrasgade 4
8260 Viby J

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/06/2020

Klaus Vrist Antonsen
Dirigent

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

e-mailadresse: ka@rodstenen.dk

CVR-nr: 36926910

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 - 31. december 2019 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 31/03/2020

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 2019 – 31. december 2019 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, 31/03/2020

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 2019 er forløbet tilfredsstillende. Året 2020 forventes at blive tilsvarende.

Overskudsfordeling

Årets resultat	808.736
----------------	---------

Der foreslås fordelt således:

Udbytte	4.000.000
Overført resultat	-3.191.264

I alt	808.736

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. 31.12.2019 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 acontoskatte.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.921.318	1.999.150
Personaleomkostninger	1	-89.864	-87.672
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.692	-9.061
Resultat af ordinær primær drift		1.820.762	1.902.417
Øvrige finansielle omkostninger		-757.740	-691.139
Ordinært resultat før skat		1.063.022	1.211.278
Skat af årets resultat	2	-254.286	-260.108
Årets resultat		808.736	951.170
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		4.000.000	1.000.000
Overført resultat		-3.191.264	-48.830
I alt		808.736	951.170

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		62.000.000	62.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.342	62.753
Materielle anlægsaktiver i alt	3	62.067.342	62.062.753
Anlægsaktiver i alt		62.067.342	62.062.753
Andre tilgodehavender		57.000	3.196
Tilgodehavender i alt		57.000	3.196
Likvide beholdninger		2.152.632	14.788
Omsætningsaktiver i alt		2.209.632	17.984
Aktiver i alt		64.276.974	62.080.737

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		26.074.055	29.265.319
Forslag til udbytte		4.000.000	1.000.000
Egenkapital i alt		30.124.055	30.315.319
Hensættelse til udskudt skat		7.980.500	7.980.500
Hensatte forpligtelser i alt		7.980.500	7.980.500
Gæld til realkreditinstitutter		24.289.754	21.947.469
Deposita		627.750	623.298
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	24.917.504	22.570.767
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		184.914	193.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.934	89.940
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		70.609	70.609
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		861.458	820.306
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.254.915	1.214.151
Gældsforpligtelser i alt		26.172.419	23.784.918
Passiver i alt		64.276.974	62.080.737

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Løn og gager	89.864	87.672
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	89.864	87.672

2. Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	250.000	270.000
Ændring af udskudt skat	4.286	-9.892
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	254.286	260.108

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Købesum incl. forbedringsudgifter ejendomme	25.724.873	25.724.873
Opskrivninger	36.275.127	36.275.127
	62.000.000	62.000.000
Ejendomsværdi	35.150.000	35.150.000

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2019	2018
	kr.	kr.
Andel af langfristede gældsforpligtelse der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	24.100.000	21.700.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt pr. 31.12.2019	24.329.754	21.987.469
Kursværdi pr. 31.12.2019	24.381.878	22.031.709

5. 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.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 24.329.754 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 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.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Gennemsnitligt antal ansatte 2018: 1