

# T&K Ejendomsinvest IVS

Nive Mølle  
Møllevej 11, 1.  
2990 Nivå

CVR-nr. 36989688

## Årsrapport 2016/17

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2017



---

Allan Pettersson  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## T&K Ejendomsinvest IVS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	T&K Ejendomsinvest IVS Nive Mølle Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
Telefon	45 20 92 03 10
E-mail	20920310@mail.tele.dk
CVR-nr.	36989688
Stiftelsesdato	11. juni 2015
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
<b>Direktion</b>	Allan Pettersson, Direktør
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn A/S 4600 Køge

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for T&K Ejendomsinvest IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 4. juli 2017

**Direktion**



Allan Pettersson  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opføre et enfamiliehus på egen grund, til videresalg.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 udviser et resultat på kr. -393.581, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en balancesum på kr. 89.220, og en egenkapital på kr. -503.452.

Ledelsen er vidende om selskabets tab af hele kapitalen.

Det er ikke umiddelbart mulig for ledelsen at se muligheden for at retablere egenkapitalen via driften og kapitalejeren ønsker ikke at tilføre yderligere kapital.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen ser ingen mulighed for selskabet for at fortsætte driften.

### Risikoforhold

Ledelsen henviser til kapitaltabet og ledelsens forventninger til fremtiden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for T&K Ejendomsinvest IVS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finanseil post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser med henblik på videresalg heraf.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### 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.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### 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.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-347.149</b>	<b>103.377</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-347.149</b>	<b>103.377</b>
Andre finansielle indtægter		109	3
Finansielle omkostninger		-157.129	-244.368
<b>Resultat før skat</b>		<b>-504.169</b>	<b>-140.988</b>
Skat af årets resultat	1	110.588	31.017
<b>Årets resultat</b>		<b>-393.581</b>	<b>-109.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-393.581	-109.971
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-393.581</b>	<b>-109.971</b>

**T&K Ejendomsinvest IVS****Balance 30. juni 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		0	2.315.335
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.315.335</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	31.017
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>31.017</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>89.220</b>	<b>786.204</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.220</b>	<b>3.132.556</b>
<b>Aktiver</b>		<b>89.220</b>	<b>3.132.556</b>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	100	100
Overført resultat	3	-503.552	-109.971
<b>Egenkapital</b>		<b>-503.452</b>	<b>-109.871</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	2.744.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.115	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		375	428.113
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		521.182	69.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>592.672</b>	<b>3.242.427</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>592.672</b>	<b>3.242.427</b>
<b>Passiver</b>		<b>89.220</b>	<b>3.132.556</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		
Nærtstående parter	8		

**Noter**

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-110.588	-31.017
	<u>-110.588</u>	<u>-31.017</u>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	100	100
<b>Saldo ultimo</b>	<u>100</u>	<u>100</u>
Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.		
<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	-109.971	0
Årets tilgang	-393.581	-109.971
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-503.552</u>	<u>-109.971</u>

**4. Usikkerhed om going concern**

Vi skal henvise til ledelsesberetningen omkring selskabets tab af kapital og manglende mulighed for at fortsætte driften.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Af likvide midler er DKK 50.724 bundet på deponeringskonto til opfyldelse af købsaftale. Der er ikke her ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**7. Ejerskab**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

AP-Proved ApS  
Hjemmehørende i Fredensborg kommune

**8. Nærtstående parter**

AP-Proved ApS  
Møllevej 11  
2990 Nivå  
Hovedanpartshaver med bestemmende indflydelse

**Øvrige nærtstående parter**

Selskabets ledelse