



Revisorerne i Skals

reg. revisionsanpartsselskab

Engvej 2A
8832 Skals

CVR nr. 19 95 21 93
www.reviskals.dk

Tlf. 86 69 46 00
Fax 86 69 43 18

ÅRSRAPPORT 2016

TK Investment ApS

Kærvej 15 B
8832 Skals

CVR nr. 37626163

Indsender:

Revisorerne i Skals reg. revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 18. maj 2017

Dirigent

Torben Kristiansen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 15. april - 31. december 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet:

TK Investment ApS
Kærvej 15 B
8832 Skals

CVR-nr.:

37626163

Stiftelsesdato:

15.04.16

Hjemsted:

Viborg Kommune

Regnskabsår:

15. april - 31. december

Direktion:

Torben Kristiansen

Revisor:

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab
Engvej 2 A
8832 Skals
k2352

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for TK Investment ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skals, den 10. maj 2017

Direktion:

Torben Kristiansen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Skals, den 18. maj 2017

Dirigent:

Torben Kristiansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TK Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TK Investment ApS for regnskabsåret 15. april - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne i Skals Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 10. maj 2017

Sv. Å. Nedergaard
reg. revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsregnskabet 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

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelse.

Skatter

Årets skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. 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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

Bygninger 50 år - restværdi: 99% af kostpris

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Sammenligningstal

Der findes ingen sammenligningstal, da indeværende regnskabsår er selskabets første.

Resultatopgørelse for 15. april - 31. december 2016

Note	2016
Bruttofortjeneste	3.848
Afskrivninger	<u>-5.677</u>
Resultat før finansielle poster	<u>-1.829</u>
Andre finansielle omkostninger	<u>-26.212</u>
Resultat før skat	<u>-28.041</u>
1. Skat af årets resultat	<u>1.200</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-26.841</u></u>
 RESULTATDISPONERING	
Overført resultat	<u>-26.841</u>
Disponeret i alt	<u><u>-26.841</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016
AKTIVER	
ANLÆGSAKTIVER	
Materielle anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	<u>800.783</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>800.783</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>800.783</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	
Tilgodehavender	
Udskudt skatteaktiv	<u>1.200</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.200</u>
Likvide beholdninger	
Likvide beholdninger	<u>12.276</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>12.276</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>13.476</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>814.259</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016
PASSIVER	
EGENKAPITAL	
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	<u>-28.760</u>
Egenkapital i alt	<u>21.240</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	
2. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>615.263</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>615.263</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
Kortfristet del af langfristet gæld	19.342
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>158.414</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>177.756</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>793.019</u>
PASSIVER I ALT	<u>814.259</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
4. Eventualforpligtelser	

Noter

	2016
1. Skat af årets resultat	
Regulering af udskudt skat	1.200
	<u>1.200</u>
2. Langfristede gældsforpligtelser	
Forfald efter 5 år	545.603
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.	
Bogført værdi af pantsatte aktiver	800.783
4. Eventualforpligtelser	
Ifølge lejekontrakterne følger udlejers opsigelsesvarsel de almindelige bestemmelser i lejelovens regler.	
Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.	