

# TK19 Property Investment ApS

Klintebakken 7  
2690 Karlslunde

CVR-nr. 40 44 09 25

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. september 2020

---

Martin Vesth  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 9. april - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. april - 31. december 2019 for TK19 Property Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. april - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 8. september 2020

### Direktion

Torben Klitbo  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejerne i TK19 Property Investment ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TK19 Property Investment ApS for regnskabsåret 9. april - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 8. september 2020

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
CVR-nr. 29 61 96 70

Peter Willads  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27850

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TK19 Property Investment ApS  
Klintebakken 7  
2690 Karlslunde

CVR-nr.: 40 44 09 25

Regnskabsperiode: 9. april - 31. december 2019

Hjemsted: Greve

### Direktion

Torben Klitbo, direktør

### Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP  
Godkendte Revisorer ApS  
Nordlysvænget 10A  
3000 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i, og udlejning af, fast ejendom samt, efter ledelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 27.673, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 22.327.

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved egen fremtidige drift.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TK19 Property Investment ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 9. april - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.210</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>16.210</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.210</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-50.831</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-34.621</b>
Skat af årets resultat	3	<u>6.948</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-27.673</u></u></b>
Overført resultat		<u>-27.673</u>
		<b><u><u>-27.673</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	4	3.994.168
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.994.168</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.994.168</u>
Andre tilgodehavender		62.323
Udskudt skatteaktiv		6.948
<b>Tilgodehavender</b>		<u>69.271</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>11.491</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>80.762</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>4.074.930</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		<u>-27.673</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>22.327</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.791.909</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>2.791.909</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	132.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		940.061
Anden gæld		<u>188.133</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.260.694</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.052.603</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>4.074.930</b></u></u>
Eventualforpligtelser	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

## Noter

	<u>2019</u>
	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.191
Andre finansielle omkostninger	<u>37.640</u>
	<b><u>50.831</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>-6.948</u>
	<b><u>-6.948</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings-</u>
	ejendomme
	kr.
Kostpris 9. april 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>3.994.168</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.994.168</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>3.994.168</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 9. april 2019	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-27.673	-27.673
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>-27.673</b>	<b>22.327</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 9. april 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.924.409	132.500	2.300.000
	<b>0</b>	<b>2.924.409</b>	<b>132.500</b>	<b>2.300.000</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio.kr. 2,9, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør mio.kr. 4,0.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Klitbo

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-359966032846  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2020 kl.: 12:02:22  
Underskrevet med NemID

## Peter Willads

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1160570712311  
Tidspunkt for underskrift: 11-09-2020 kl.: 12:23:33  
Underskrevet med NemID

## Martin Lynge Vesth

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-714241924304  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2020 kl.: 12:56:00  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: edaf28d3puy240496239