



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

TKJ Ejendomme 2002 ApS

Gammel Løkkensvej 48

9800 Hjørring

CVR nr. 26 61 19 62

**Årsrapport 2012/13
(11. regnskabsår)**

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/2 2014

**Kristian Jepsen
dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEDELM AF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal.....	10
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	11
Balance 30. september	12
Noter til årsrapporten.....	14



Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for TKJ Ejendomme 2002 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Hjørring, den 28 / 2 2014

Direktion:

Thomas Petersen

Kristian Hellum Jepsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TKJ Ejendomme 2002 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TKJ Ejendomme 2002 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Reglerne er afvejet, således at pantsætninger og sikkerhedsstillelser ikke oplyses. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hjørring, den 28 / 2 2014

RR REVISION
BENNY JAKØBSEN

Benny Jakobsen
registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

TKJ Ejendomme 2002 ApS
Gammel Løkkensvej 48
9800 Hjørring

CVR nr.: 26 61 19 62

Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Direktion:

Thomas Petersen
Kristian Hellum Jepsen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

På grund af utilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2012/13 vil likviditeten i 2013/14 være afhængig af positivt driftsresultat.

Der forhandles med selskabets pengeinstitut om den fremtidige finansiering, men forhandlingerne er endnu ikke afsluttet.

Ledelsen har efter direktionens opfattelse stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed og man har valgt at udarbejde årsregnskabet efter going concern princippet.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med tilvalg af følgende fra klasse C-virksomheder:

Oplysning om hoved- og nøgletal

Endvidere er reglerne i årsregnskabsloven afvejet på følgende område:

Pantsætninger/sikkerhedsstillelser er ikke oplyst.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.



Anvendt regnskabspraksis

Skat

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Balancen

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 18.587.179).....	50 år
---	-------

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnes under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balance til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Hoved- og nøgletal

	12/13	11/12	10/11	09/10	08/09
	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE					
Dækningsbidrag	1.061	1.199	1.264	1.226	945
Resultat før finansielle poster	172	717	768	609	466
Resultat før skat	(375)	(9)	53	344	(434)
Årets resultat	(375)	(9)	68	219	(306)
BALANCE					
Anlægsaktiver	18.587	19.927	19.917	19.736	19.788
Omsætningsaktiver	1.311	138	207	303	360
Egenkapital	(1.815)	(2.519)	(1.097)	(873)	710
Hensættelser	3.661	0	(427)	(315)	161
Langfristet gæld	15.714	16.266	16.559	16.795	15.961
Kortfristet gæld	2.338	6.318	5.090	4.431	3.317
Balancesum	19.898	20.065	20.124	21.226	20.148
NØGLETAL					
Afkastningsgrad	0,9	3,6	3,8	2,9	-
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad	-	-	-	-	3,5
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital	-	-	-	-	-
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2012/13	2011/12
Dækningsbidrag		1.060.644	1.199.085
Resultat før andre indtægter		1.060.644	1.199.085
Tab salg ejendom		(416.588)	0
Resultat før finansielle poster		644.056	1.199.085
Finansielle indtægter		6.281	7.490
Finansielle omkostninger		(1.025.299)	(1.215.521)
Resultat før skat		(374.962)	(8.946)
Årets skat.....	1	0	0
Årets resultat		(374.962)	(8.946)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(374.962)	(8.946)
I alt		(374.962)	(8.946)



Balance 30. september

	Note	2013	2012
Aktiver			
Ejendomme		18.587.179	19.927.482
Driftsmidler		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt.....		18.587.179	19.927.482
Anlægsaktiver i alt		18.587.179	19.927.482
Tilgodehavender.....		799.830	107.601
Periodeafgrænsningsposter		86.619	86.619
Tilgodehavender i alt		886.449	194.220
Likvide beholdninger i alt		424.698	188
Omsætningsaktiver i alt.....		1.311.147	194.408
Aktiver i alt.....		19.898.326	20.121.890



Balance 30. september

	Note	2013	2012
Passiver			
Egenkapital i alt	2	(1.814.581)	(2.518.678)
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Finansielle instrumenter		3.661.442	4.740.501
Hensatte forpligtelser i alt		3.661.442	4.740.501
Gæld til realkreditinstitut		11.178.935	11.892.792
Gæld til pengeinstitut		4.274.551	4.373.068
Deposita		210.300	232.200
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3	15.663.786	16.498.060
Kortfristet del af langfristet gæld		261.000	191.000
Kreditinstitut		1.561.278	622.089
Leverandører af varer og tjenesteydelser		526.437	526.575
Anden gæld		38.964	62.343
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.387.679	1.402.007
Gældsforpligtelser i alt		18.051.465	17.900.067
Passiver i alt.....		19.898.326	20.121.890
Eventualforpligtelser	4		
Eventualaktiver	5		
Going concern	6		
Ejerforhold	7		



Noter til årsrapporten

1	Årets skat			2012/13	2011/12
	Årets skat			0	0
	Årets ændring af udskudt skat			0	0
				0	0
2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	1.214.686	(3.858.364)	(2.518.678)
	Forslag til årets resultatdisponering	0	0	(374.962)	(374.962)
	Finansielle instrumenter	0	0	1.079.059	1.079.059
	Egenkapital ultimo	125.000	1.214.686	(3.154.267)	(1.814.581)
3	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.13	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut	11.389.935	211.000	11.178.935	10.329.875
	Kreditinstitut	4.324.551	50.000	4.274.551	4.074.551
		15.714.486	261.000	5.453.486	14.404.426
4	Eventualforpligtelser				

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rockford Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.



Noter til årsrapporten

5 Eventualaktiver

Selskabet har et skatteaktiv på kr. 402.400 som ikke er aktiveret i årsrapporten.

6 Going concern

Der forhandles med selskabets pengeinstitut om den fremtidige finansiering, men forhandlingerne er endnu ikke afsluttet.

Ledelsen har efter direktionens opfattelse stillet de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed og man har valgt at udarbejde årsregnskabet efter going concern princippet.

7 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Rockford Holding ApS
Gammel Løkkensvej 48
9800 Hjørring