

Tilst Ejendomme A/S

CVR-nr. 11 55 64 77

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. januar 2016

Ole Kahr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Tilst Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ravning, den 18. januar 2016

Direktion

Ole Kahr
direktør

Bestyrelse

Ole Kahr

Lillian Kahr

Henrik Kahr

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Tilst Ejendomme A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Tilst Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. januar 2016

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 32 76 07 75

Thomas Kroghede
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tilst Ejendomme A/S
Ravningvej 42
7182 Bredsten

CVR-nr.: 11 55 64 77
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Vejle

Bestyrelse

Ole Kahr
Lillian Kahr
Henrik Kahr

Direktion

Ole Kahr, direktør

Revision

Kroghede
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Sortemosevej 77
8530 Hjortshøj

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tilst Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

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

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..

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på .

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser relateret til investeringsaktivitet måles til dagsværdi. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		948.549	744.712
Personaleomkostninger	1	<u>-622.808</u>	<u>-635.160</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		325.741	109.552
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-11.252.551</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-10.926.810	109.552
Finansielle indtægter	3	0	974
Finansielle omkostninger	4	<u>-320.898</u>	<u>-163.015</u>
Resultat før skat		-11.247.708	-52.489
Skat af årets resultat	5	<u>2.501.107</u>	<u>-1.296.757</u>
Årets resultat		<u>-8.746.601</u>	<u>-1.349.246</u>
Foreslået udbytte		405.973	319.697
Overført overskud		<u>-9.152.574</u>	<u>-1.668.943</u>
		<u>-8.746.601</u>	<u>-1.349.246</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>25.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>25.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.000.000</u>	<u>35.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		392.434	235.460
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		405.973	0
Andre tilgodehavender		0	375.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	0	233.379
Tilgodehavender		<u>798.407</u>	<u>843.839</u>
Værdipapirer		<u>16.014</u>	<u>15.014</u>
Værdipapirer		<u>16.014</u>	<u>15.014</u>
Likvide beholdninger		<u>46.176</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>860.597</u>	<u>858.853</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.860.597</u></u>	<u><u>35.858.853</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		525.000	525.000
Overført resultat		14.082.876	23.235.450
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>405.973</u>	<u>319.697</u>
Egenkapital	8	<u>15.013.849</u>	<u>24.080.147</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.691.856</u>	<u>6.193.551</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>3.691.856</u>	<u>6.193.551</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.094.228	3.643.951
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>6.094.228</u>	<u>4.643.951</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	358.645	222.365
Kreditinstitutter		80.657	282.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		327.196	20.000
Anden gæld		156.695	240.716
Periodeafgrænsningsposter		<u>137.471</u>	<u>175.721</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.060.664</u>	<u>941.204</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.154.892</u>	<u>5.585.155</u>
Passiver i alt		<u>25.860.597</u>	<u>35.858.853</u>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter og ejerforhold	12		
Hovedaktivitet	13		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	597.840	610.965
Andre omkostninger til social sikring	14.566	13.408
Andre personaleomkostninger	10.402	10.787
	<u>622.808</u>	<u>635.160</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-11.286.048</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-11.286.048</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>33.497</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>33.497</u>	<u>0</u>
	<u>-11.252.551</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Kursreguleringer	<u>0</u>	<u>974</u>
	<u>0</u>	<u>974</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>320.898</u>	<u>163.015</u>
	<u>320.898</u>	<u>163.015</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	588	0
Årets udskudte skat	-2.501.695	-11.547
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>1.308.304</u>
	<u>-2.501.107</u>	<u>1.296.757</u>
6 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		7.086.350
Tilgang i årets løb		<u>1.286.048</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>8.372.398</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		27.913.650
Årets værdireguleringer		<u>-11.286.048</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>16.627.602</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>25.000.000</u>

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
7 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	233.379

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	0	219.914
Lån optaget og indfriet i året	0	55.065
Lån tilbagebetalt i året	219.914	0
Rentefod (%)	10,20%	10,20%

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	525.000	23.235.450	319.697	24.080.147
Betalt ordinært udbytte	0	0	-319.697	-319.697
Årets resultat	0	-9.152.574	405.973	-8.746.601
Egenkapital 31. december 2015	525.000	14.082.876	405.973	15.013.849

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.866.316	6.452.873	358.645	4.549.181
Andre kreditinstitutter	1.000.000	0	0	0
	4.866.316	6.452.873	358.645	4.549.181

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet POHLKA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.463, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 25.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

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

POHLKA Holding ApS

13 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom anden hermed beslægtet virksomhed.