

Tietgens Plads 5 ApS

Bülowsgade 14 A, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 21 09 63 93

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Christian Marck Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 21

Selskabet

Tietgens Plads 5 ApS
Bülowsgade 14 A
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 21 09 63 93

Direktion

Jeanette Bach
Christian Marck Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Tietgens Plads 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 30. maj 2016

Direktionen

Jeanette Bach

Christian Marck Nielsen

Til kapitalejeren i Tietgens Plads 5 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Tietgens Plads 5 ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Klaus Kristiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i og administration af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent i gennemsnit på 4,4 % og en nettoleje på DKK 1.470.000. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Gennemsnitlig nettoafkast				
	4,00	4,25	4,40	4,75	5,00
1.450.000	36.250.000	34.117.647	32.687.327	30.526.316	29.000.000
1.460.000	36.500.000	34.352.941	32.912.756	30.736.842	29.200.000
1.470.000	36.750.000	34.588.235	33.138.186	30.947.368	29.400.000
1.480.000	37.000.000	34.823.529	33.363.616	31.157.895	29.600.000
1.490.000	37.250.000	35.058.824	33.589.046	31.368.421	29.800.000

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 988.586 mod DKK 1.521.491 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.752.471.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.662.365	1.458.724
	1.662.365	1.458.724
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	1.075.122
	1.662.365	2.533.846
3 Andre finansielle indtægter	848.845	122.876
4 Andre finansielle omkostninger	-1.557.272	-620.659
	-708.427	-497.783
	953.938	2.036.063
5 Skat af årets resultat	34.648	-514.572
	988.586	1.521.491
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	988.586	1.521.491
I alt	988.586	1.521.491

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	33.138.063	33.074.876
6	Materielle anlægsaktiver i alt	33.138.063	33.074.876
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.501.406	1.038.100
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.501.406	1.038.100
	Anlægsaktiver i alt	36.639.469	34.112.976
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	732.954
	Tilgodehavende selskabsskat	200.820	74.210
	Andre tilgodehavender	149.774	83.008
	Tilgodehavender i alt	350.594	890.172
	Likvide beholdninger	4.734.826	6.137.763
	Omsætningsaktiver i alt	5.085.420	7.027.935
	Aktiver i alt	41.724.889	41.140.911

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	4.889.803	4.825.884
	Overført resultat	-262.332	-1.186.999
7	Egenkapital i alt	4.752.471	3.763.885
	Hensættelser til udskudt skat	1.533.425	1.602.251
	Hensatte forpligtelser i alt	1.533.425	1.602.251
	Gæld til realkreditinstitutter	34.206.881	34.879.801
8	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.206.881	34.879.801
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	221.372	83.127
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	810.295	715.495
	Gæld til associerede virksomheder	66.288	0
	Anden gæld	134.157	96.352
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.232.112	894.974
	Gældsforpligtelser i alt	35.438.993	35.774.775
	Passiver i alt	41.724.889	41.140.911

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,4% og en nettoleje på 1.470.000 DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	4,00	4,25	4,40	4,75	5,00
1.450.000	36.250.000	34.117.647	32.687.327	30.526.316	29.000.000
1.460.000	36.500.000	34.352.941	32.912.756	30.736.842	29.200.000
1.470.000	36.750.000	34.588.235	33.138.186	30.947.368	29.400.000
1.480.000	37.000.000	34.823.529	33.363.616	31.157.895	29.600.000
1.490.000	37.250.000	35.058.824	33.589.046	31.368.421	29.800.000

2015	2014
DKK	DKK

2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Gevinst og tab ved afhændelse	0	-1.075.122
I alt	0	-1.075.122

	2015	2014
	DKK	DKK

3. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	848.312	122.876
Valutakursgevinst	533	0
I alt	848.845	122.876

4. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	1.557.272	607.390
Valutakurstab	0	13.269
I alt	1.557.272	620.659

5. Skatter

Årets aktuelle skat	34.180	525.790
Årets udskudte skat	-68.826	-11.218
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-2	0
I alt	-34.648	514.572

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	25.789.200
Tilgang i året	67.688
Kostpris pr. 31.12.15	25.856.888
Opskrivninger pr. 31.12.14	8.900.407
Opskrivninger i året	564.585
Opskrivninger pr. 31.12.15	9.464.992
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	1.614.732
Nedskrivninger i året	569.085
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	2.183.817
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	33.138.063

7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	4.660.897	-2.543.503
Årets opskrivning	0	177.370	0
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	-164.987
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.521.491
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-12.383	0
Saldo pr. 31.12.14	125.000	4.825.884	-1.186.999

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	125.000	4.825.884	-1.186.999
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	0	-63.919
Forslag til resultatdisponering	0	0	988.586
Skat af egenkapitalbevægelser	0	63.919	0
Saldo pr. 31.12.15	125.000	4.889.803	-262.332

7. Egenkapital - fortsat -

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

8. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	221.372	31.322.219	34.428.253	34.962.928
I alt	221.372	31.322.219	34.428.253	34.962.928

9. Eventualforpligtelser

Ingen.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 34.428 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.142.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 338.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 0 er der givet skadesløsbrev t.DKK 1.500 omfattende grunde og bygninger. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 17.561.

11. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Jeanette Bach, Bülowsgade 14 A, 8000 Aarhus C Direktør og kapitalejer
Christian Marck Nielsen, Bülowsgade 14 A , 8000 Aarhus C Direktør og kapitalejer
