

Teksam Real Estate ApS

Hamborgvej 7, 7730 Hanstholm

CVR-nr. 21 80 13 72

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Bent M. K. Holme
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Teksam Real Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 23. marts 2016

Direktion

Bo Kirkeby Stenumgaard
direktør

Bestyrelse

Per Søndergaard
formand

Bo Kirkeby Stenumgaard

Bent Melchior Karlsen Holme

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til ledelsen i Teksam Real Estate ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Teksam Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Hanstholm, den 23. marts 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kr. Yde
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Teksam Real Estate ApS Hamborgvej 7 7730 Hanstholm CVR-nr.: 21 80 13 72 Hjemsted: Thisted kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Søndergaard, Hamborgvej 9, 7730 Hanstholm, formand Bo Kirkeby Stenumgaard, Brunbjerg Skrænt 15, 7730 Hanstholm Bent Melchior Karlsen Holme, Havremarken 25, 7730 Hanstholm
Direktion	Bo Kirkeby Stenumgaard, Brunbjerg Skrænt 15, 7730 Hanstholm, direktør
Revisor	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bytorvet 34 7730 Hanstholm
Modervirksomhed	Teksam ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Teksam Real Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datervirksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Teksam Real Estate ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	381.363	384.671
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-267.782	-267.782
Driftsresultat	113.581	116.889
Andre finansielle omkostninger	-47.326	-66.770
Resultat før skat	66.255	50.119
2 Skat af årets resultat	-8.444	-8.214
Årets resultat	57.811	41.905
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	57.811	41.905
Disponeret i alt	57.811	41.905

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>3.885.515</u>	<u>4.153.297</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.885.515</u>	<u>4.153.297</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.885.515</u>	<u>4.153.297</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>2.628</u>	<u>1.878</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.628</u>	<u>1.878</u>
	Aktiver i alt	<u>3.888.143</u>	<u>4.155.175</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	200.000	200.000
5 Overført resultat	88.907	31.096
Egenkapital i alt	<u>288.907</u>	<u>231.096</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	145.292	174.354
Hensatte forpligtelser i alt	<u>145.292</u>	<u>174.354</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.206.280	2.431.938
Gæld til pengeinstitutter	0	211.098
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.206.280</u>	<u>2.643.036</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	227.918	258.806
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.740	7.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	948.563	764.958
Selskabsskat	37.506	35.133
Anden gæld	23.937	40.792
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.247.664</u>	<u>1.106.689</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.453.944</u>	<u>3.749.725</u>
Passiver i alt	<u>3.888.143</u>	<u>4.155.175</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	37.506	35.133
Årets regulering af udskudt skat	-21.945	-22.874
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 23,5%	-7.117	-4.045
	<u>8.444</u>	<u>8.214</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>6.694.553</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>6.694.553</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.541.256
Årets afskrivninger	<u>267.782</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>2.809.038</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>3.885.515</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	200.000	200.000		
	200.000	200.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	31.096	-10.809		
Årets overførte overskud	57.811	41.905		
	88.907	31.096		
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	227.918	1.338.874	2.434.198	2.655.473
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	246.368
	227.918	1.338.874	2.434.198	2.901.841

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.434 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.886 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 519 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.