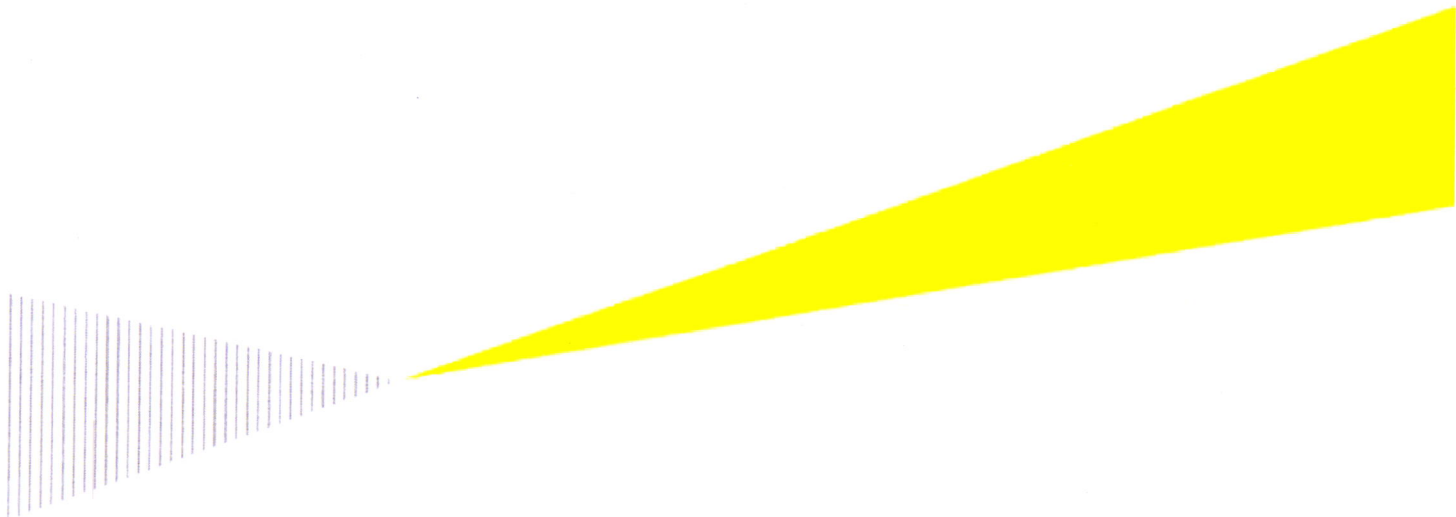


# Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS

Persillegade 6, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 26 35 95 46



## Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. marts 2017

Som dirigent:

Leif Nissen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 13. marts 2017  
Direktion:

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'Leif Nissen', written over a dotted line.

Leif Nissen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften i det førstkommande år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom.

### 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.

Vejle, den 13. marts 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS
Adresse, postnr., by	Persillegade 6, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	26 35 95 46
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Leif Nissen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme skønnes at udgøre 7.800 t.kr. pr. 30. september 2016. Den opgjorte dagsværdi er baseret en vurdering af markedsværdi ud fra skønnede mulige udlejningsindtægter. Der er endvidere taget hensyn til værdien af byggeretter på ejendommen. Der er stor usikkerhed til værdien, da ejendommen er udlejet og baseret på et skøn over fremtidige leje- og salgsindtægter. Da der er tale om et skøn over fremtidige indtægter er målingen forbundet med væsentlig usikkerhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på 4.612.458 kr. mod et overskud på 32.309 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på -949.120 kr.

Ledelsen er opmærksomme på, at egenkapitalen i selskabet er negativ. Selskabets fortsatte drift vil ske i tæt samarbejde med selskabets og koncernens pengeinstitutter. Ledelsen forventer og forudsætter, at selskabets og koncernens pengeinstitutter stiller den nødvendige likviditet til driften til rådighed i det kommende regnskabsår.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

#### Forventet udvikling

Der er positive forventninger til den af Åbenrå Kommune godkendte lokalplan, der muliggør det planlagte projekt for selskabets ejendom. Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 3.681 m<sup>2</sup> meget attraktiv beliggende boliger på Tøndervej 1b. Der føres i øjeblikket forhandlinger om indgåelse af en lejeaftale med en lejer til ejendommen.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	-65.263	465.253
5	Personaleomkostninger	0	0
	Nedskrivning af omsætningsaktiver bortset fra finansielle aktiver	-226.781	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-292.044	465.253
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.034.000	-366.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-21.098	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-1.347.142	99.253
6	Finansielle indtægter	1.897	11.375
7	Finansielle omkostninger	-4.467.181	-64.925
	<b>Resultat før skat</b>	-5.812.426	45.703
8	Skat af årets resultat	1.199.968	-13.394
	<b>Årets resultat</b>	<b>-4.612.458</b>	<b>32.309</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-4.612.458	32.309
		<b>-4.612.458</b>	<b>32.309</b>



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
9	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	7.800.000	8.834.000
		<u>7.800.000</u>	<u>8.834.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.800.000</u>	<u>8.834.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	247.632
	Andre tilgodehavender	1.597	0
	Periodeafgrænsningsposter	6.691	12.246
		<u>8.288</u>	<u>259.878</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>400</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>8.288</u>	<u>260.278</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.808.288</u>	<u>9.094.278</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
10	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.074.120	3.538.338
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-949.120</u>	<u>3.663.338</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	0	1.199.149
	Andre hensatte forpligtelser	4.406.356	0
12	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.406.356</u>	<u>1.199.149</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
11	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.575.542	3.874.279
		<u>3.575.542</u>	<u>3.874.279</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	301.528	283.617
	Gæld til banker	218.921	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	819
	Skyldig selskabsskat	52.309	52.309
	Anden gæld	202.752	20.767
		<u>775.510</u>	<u>357.512</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.351.052</u>	<u>4.231.791</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.808.288</u>	<u>9.094.278</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 4 Særlige poster
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	125.000	3.538.338	3.663.338
Årets resultat	0	-4.612.458	-4.612.458
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<u>125.000</u>	<u>-1.074.120</u>	<u>-949.120</u>

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indgår i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

##### Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjørt for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Ledelsen er opmærksomme på, at egenkapitalen i selskabet er negativ. Selskabets fortsatte drift vil ske i tæt samarbejde med selskabets og koncernens pengeinstitutter. Ledelsen forventer og forudsætter, at selskabets og koncernens pengeinstitutter stiller den nødvendige likviditet til rådighed til driften i det kommende regnskabsår. Kredittilsagn foreligger endnu ikke, men det forventes at indgå. Som følge heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

#### 3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme skønnes at udgøre 7.800 t.kr. pr. 30. september 2016. Den opgjorte dagsværdi er baseret en vurdering af markedsværdi ud fra skønnede mulige udlejningsindtægter. Der er endvidere taget hensyn til værdien af byggeretter på ejendommen. Der er stor usikkerhed til værdien, da ejendommen er uudlejet og baseret på et skøn over fremtidige leje- og salgsindtægter. Da der er tale om et skøn over fremtidige indtægter er målingen forbundet med væsentlig usikkerhed.

#### 4 Særlige poster

Der er hensat en forpligtelse til dækning af HCT ApS's negative egenkapital på baggrund af at selskabet har stillet selvskyldner kaution over for HCT ApS og hæfter for al HCT ApS's mellemværende med Nykredit Bank A/S.

#### 5 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

<b>6</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.897	11.375
		<u>1.897</u>	<u>11.375</u>
<b>7</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Valutakursreguleringer	20.656	2.022
	Andre finansielle omkostninger	4.446.525	62.903
		<u>4.467.181</u>	<u>64.925</u>
<b>8</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	52.309
	Årets regulering af udskudt skat	-1.199.149	-38.915
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-819	0
		<u>-1.199.968</u>	<u>13.394</u>
<b>9</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	kr.		<u>Investerings- ejendomme</u>
	Kostpris 1. oktober 2015		7.150.788
	Kostpris 30. september 2016		<u>7.150.788</u>
	Værdireguleringer 1. oktober 2015		1.683.212
	Årets nedskrivning		<u>-1.034.000</u>
	Værdireguleringer 30. september 2016		649.212
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>		<u><u>7.800.000</u></u>



## Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

### Noter

#### 10 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

#### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.345 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 12 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensat til dækning af HCT ApS's negative egenkapital på baggrund af at selskabet har stillet selvskyldner kaution over for HCT ApS og hæfter for al HCT ApS's mellemværende med Nykredit Bank A/S.

#### 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nissen Gruppen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser omfatter leasingforpligtelse til kopimaskine med i alt 11.196 kr. med en resterende kontraktperiode på 1 år.

#### 14 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.856 t.kr. og pengeinstitutter, 219 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2016 udgør 7.500 t.kr. Selskabet kautionerer for HCT ApS's bankgæld, der pr. statusdagen udgør 4.337 t.kr.