

TD Ejendomme ApS

Stenildhøjvej 62, 9600 Aars
CVR-nr. 26 40 74 86

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.11.16

Torben Degn
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

Selskabet

TD Ejendomme ApS
Stenildhøjvej 62
9600 Aars
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 26 40 74 86

Direktion

Torben Degn

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jutlander Bank A/S

Associerede virksomheder

Degn I/S
Degn Aars ApS, Vesthimmerland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for TD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 30. november 2016

Direktionen

Torben Degn

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i TD Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for TD Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang 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 årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dorte Sørensen

Statsaut. revisor

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	120.713	77.481
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.253	-39.248
Resultat før finansielle poster	80.460	38.233
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	67.105	32.511
Andre finansielle indtægter	0	44
Andre finansielle omkostninger	-37.246	-42.182
Resultat før skat	110.319	28.606
Skat af årets resultat	-16.554	-7.468
Årets resultat	93.765	21.138

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-149.930	32.511
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	49.900	0
Overført resultat	143.195	-11.373
I alt	93.765	21.138

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	1.722.011	1.758.585
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	3.679
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.722.011	1.762.264
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	47.393	199.930
	Finansielle anlægsaktiver i alt	47.393	199.930
	Anlægsaktiver i alt	1.769.404	1.962.194
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	250.642	0
	Udskudt skatteaktiv	23.900	15.000
	Andre tilgodehavender	102.397	101.220
	Tilgodehavender i alt	376.939	116.220
	Likvide beholdninger	16.070	0
	Omsætningsaktiver i alt	393.009	116.220
	Aktiver i alt	2.162.413	2.078.414

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	299.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	149.930
	Overført resultat	380.844	-11.351
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	0
3	Egenkapital i alt	481.444	437.579
	Andre hensatte forpligtelser	101.393	97.401
	Hensatte forpligtelser i alt	101.393	97.401
	Gæld til realkreditinstitutter	977.603	1.017.610
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	977.603	1.017.610
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	40.400	40.100
	Gæld til kreditinstitutter	0	5.553
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	44.400	44.450
	Gæld til associerede virksomheder	6.000	0
	Selskabsskat	33.622	25.570
	Anden gæld	477.551	410.151
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	601.973	525.824
	Gældsforpligtelser i alt	1.579.576	1.543.434
	Passiver i alt	2.162.413	2.078.414

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

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.

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 omfatter omkostninger til administration og lokaler.

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
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 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.

Andre materielle anlægsaktiver 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

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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.

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.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt på selskabets egenkapital.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af selskabets forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum.

1. Selskabets hovedaktivitet

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

2. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
Degn I/S	50%
Degn Aars ApS, Vesthimmerland	50%

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>				
Saldo pr. 01.07.14	299.000	117.419	22	45.900
Betalt udbytte	0	0	0	-45.900
Forslag til resultatdisponering	0	32.511	-11.373	0
Saldo pr. 30.06.15	299.000	149.930	-11.351	0
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>				
Saldo pr. 01.07.15	299.000	149.930	-11.351	0
Kapitalnedsættelse	-249.000	0	249.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-49.900	0
Forslag til resultatdisponering	0	-149.930	193.095	50.600
Saldo pr. 30.06.16	50.000	0	380.844	50.600

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	40.400	825.000	1.018.003	1.057.710
I alt	40.400	825.000	1.018.003	1.057.710

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er interessent i et interessentskab og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i interessentskabet udgør på balancedagen t.DKK 97, mens de samlede forpligtelser udgør t.DKK 52.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.028 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.722.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 200, der giver pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er ikke deponeret til sikkerhed for nogen gæld.