

T.O. Ejendomme ApS
c/o Torben Damgaard, Søndergade 100, 7600 Struer

CVR-nr. 26 71 79 22

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2016



Ole Damgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for T.O. Ejendomme 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Struer, den 31. maj 2016

Direktion



Ole Damgaard



Torben Damgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i T.O. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.O. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

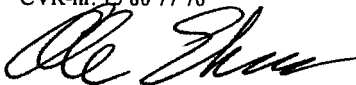
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 31. maj 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Ole Jespersen-Skree
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

T.O. Ejendomme ApS
c/o Torben Damgaard
Søndergade 100
7600 Struer

CVR-nr.: 26 71 79 22
Stiftet: 1. januar 2001
Hjemsted: Hjerm
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ole Damgaard
Torben Damgaard

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Bankforbindelse

Vestjysk Bank A/S
Vestergade 5
7600 Struer

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.O. Ejendomme 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, udgifter til drift af ejendomme, administrationsomkostninger m.m.

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris, såfremt nettorealisationseværdien er lavere nedskrives til denne lavere værdi.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	389.488	458.498
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-750</u>
Driftsresultat	389.488	457.748
Andre finansielle indtægter	14.086	1.476
2 Andre finansielle omkostninger	<u>-246.344</u>	<u>-249.985</u>
Resultat før skat	157.230	209.239
Skat af årets resultat	<u>-38.412</u>	<u>-51.665</u>
Årets resultat	118.818	157.574
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>118.818</u>	<u>157.574</u>
Disponeret i alt	118.818	157.574

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>7.174.679</u>	<u>7.135.731</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.174.679</u>	<u>7.135.731</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.174.679</u>	<u>7.135.731</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>118.029</u>	<u>135.115</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>118.029</u>	<u>135.115</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>22.275</u>	<u>9.747</u>
	Værdipapirer i alt	<u>22.275</u>	<u>9.747</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>140.304</u>	<u>144.862</u>
	Aktiver i alt	<u>7.314.983</u>	<u>7.280.593</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	1.369.342	1.250.524
	Egenkapital i alt	1.494.342	1.375.524
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	146.499	145.499
	Hensatte forpligtelser i alt	146.499	145.499
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	4.785.669	4.913.046
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.785.669	4.913.046
	Kortfristet del af langfristet gæld	126.385	122.163
	Gæld til pengeinstitutter	318.663	243.024
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.579	1.564
	Gæld til associerede virksomheder	245.511	251.735
	Selskabsskat	13.412	71.296
	Anden gæld	178.923	156.742
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	888.473	846.524
	Gældsforpligtelser i alt	5.674.142	5.759.570
	Passiver i alt	7.314.983	7.280.593
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>750</u>
	<u>0</u>	<u>750</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.358	7.561
Andre renteomkostninger	<u>238.986</u>	<u>242.424</u>
	<u>246.344</u>	<u>249.985</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		7.135.731
Tilgang		<u>38.948</u>
Kostpris 31. december		<u>7.174.679</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>7.174.679</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.250.524	1.092.950
Årets overførte overskud eller underskud	<u>118.818</u>	<u>157.574</u>
	<u>1.369.342</u>	<u>1.250.524</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.912.054</u>	<u>5.035.209</u>
	4.912.054	5.035.209
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-126.385</u>	<u>-122.163</u>
	<u>4.785.669</u>	<u>4.913.046</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.233.229</u>	<u>4.400.174</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant i ejendom, matr. nr. 0060 C Struer på tkr. 300.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter

9. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Torben Damgaard

Hovedanpartshaver

Søndergade 100

7600 Struer

Ole Damgaard

Hovedanpartshaver

Kirkegade 9, 1 G

7600 Struer

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TD Holding Hjerm ApS, Søndergade 100, 7600 Struer

OD Holding Hjerm ApS, Kirkegade 9,1 G, 7600 Struer