

Troels Jensen Ejendomme ApS
CVR-nr. 27285627
Svendborgvej 243
5260 Odense S

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent

Navn: Berit Lyck Fogh-Schultz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Troels Jensen Ejendomme ApS
Svendborgvej 243
5260 Odense S

CVR-nr.: 27285627

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Troels Myrup Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Troels Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2016

Direktion

Troels Myrup Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Troels Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Troels Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2015 – 30.06.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, egenkapitalopgørelse, 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Odense, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som værende utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Baseret på årets dagsværdiberegning er der ikke foretaget regulering af selskabets ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,75% - 8,00% afhængig af beliggenhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		131.303	172.237
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(98.831)	48.874
Driftsresultat		32.472	221.111
Andre finansielle indtægter	1	10.008	0
Andre finansielle omkostninger	2	(128.469)	(133.634)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(85.989)	87.477
Skat af ordinært resultat	3	19.083	(18.554)
Årets resultat		(66.906)	68.923
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(66.906)	68.923
		(66.906)	68.923

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		3.336.227	3.299.352
Materielle anlægsaktiver	4	<u>3.336.227</u>	<u>3.299.352</u>
 Anlægsaktiver		 <u>3.336.227</u>	 <u>3.299.352</u>
 Udskudt skat		5.022	0
Andre tilgodehavender		1.887	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	505
Periodeafgrænsningsposter		1.454	8.784
Tilgodehavender		<u>8.363</u>	<u>9.289</u>
 Likvide beholdninger		 <u>17.223</u>	 <u>32.580</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>25.586</u>	 <u>41.869</u>
 Aktiver		 <u><u>3.361.813</u></u>	 <u><u>3.341.221</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		394.836	461.742
Egenkapital		519.836	586.742
Udskudt skat		0	16.721
Hensatte forpligtelser		0	16.721
Gæld til realkreditinstitutter		2.059.345	2.003.580
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.059.345	2.003.580
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	42.400	39.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		499.097	493.641
Skyldig selskabsskat		2.155	14.039
Anden gæld		238.980	186.798
Kortfristede gældsforpligtelser		782.632	734.178
Gældsforpligtelser		2.841.977	2.737.758
Passiver		3.361.813	3.341.221
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	461.742	586.742
Årets resultat	0	(66.906)	(66.906)
Egenkapital ultimo	125.000	394.836	519.836

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.008	0
	10.008	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.297	51.174
Renteomkostninger i øvrigt	81.172	82.460
	128.469	133.634
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.660	(505)
Ændring af udskudt skat	(21.743)	19.059
	(19.083)	18.554
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings-
Kostpris primo		ejendomme
Tilgange		kr.
Kostpris ultimo		<u>3.449.352</u>
		<u>36.875</u>
		3.486.227
Dagsværdireguleringer primo		<u>(150.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		(150.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>3.336.227</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravene for selskabets ejendomme udgør 5,25% - 8,00% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 237 t.kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	39.700	42.400	2.059.345	1.767.233
	39.700	42.400	2.059.345	1.767.233

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Troels Jensen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Pengeinstitutter har afgivet garanti på 316 t.kr. til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter.