

---

# ***TBF Ejendomme ApS***

Pjedstedvej 93, 7000 Fredericia

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 27 97 59 17

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /5 2018

Pia Frank  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for TBF Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 4. maj 2018

## Direktion

Thom Frank

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i TBF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TBF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Trekantområdet, den 4. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TBF Ejendomme ApS  
Pjedstedvej 93  
7000 Fredericia

Telefon: 7595 4266

CVR-nr.: 27 97 59 17

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 17. juni 2004

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemstedskommune: Fredericia

### Direktion

Thom Frank

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>265.761</b>	<b>257.725</b>
Administrationsomkostninger		-33.631	-35.280
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>232.130</b>	<b>222.445</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>232.130</b>	<b>222.445</b>
Finansielle indtægter		0	1.183
Finansielle omkostninger	2	-429.152	-422.303
<b>Resultat før skat</b>		<b>-197.022</b>	<b>-198.675</b>
Skat af årets resultat	3	43.345	43.709
<b>Årets resultat</b>		<b>-153.677</b>	<b>-154.966</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-153.677	-154.966
		<b>-153.677</b>	<b>-154.966</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		9.928.630	9.545.403
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.665	30.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>9.955.295</b>	<b>9.575.683</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.955.295</b>	<b>9.575.683</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.038	0
Andre tilgodehavender		0	1.200
Selskabsskat		0	8.612
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.038</b>	<b>9.812</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>276.172</b>	<b>272.380</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>301.210</b>	<b>282.192</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.256.505</b>	<b>9.857.875</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		261.952	301.666
<b>Egenkapital</b>	6	<b>386.952</b>	<b>426.666</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	194.734	207.238
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>194.734</b>	<b>207.238</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.212.823	2.416.419
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.212.823</b>	<b>2.416.419</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	202.864	201.072
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.997	34.901
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.034.302	6.155.537
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.455	107.894
Selskabsskat		1.304	6.743
Anden gæld	5	196.074	299.405
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>7.461.996</b>	<b>6.807.552</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.674.819</b>	<b>9.223.971</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.256.505</b>	<b>9.857.875</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		
Afledte finansielle instrumenter			



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje faste ejendomme samt investeringsvirksomhed.

	2017 DKK	2016 DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	251.566	234.261
Andre finansielle omkostninger	177.586	188.042
	<b>429.152</b>	<b>422.303</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.303	27.773
Årets udskudte skat	-12.504	-41.840
	<b>-11.201</b>	<b>-14.067</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-43.345	-43.709
Skat af egenkapitalbevægelser	32.144	29.642
	<b>-11.201</b>	<b>-14.067</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	10.548.042	88.040
Tilgang i årets løb	500.000	16.792
Kostpris 31. december	11.048.042	104.832
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.002.639	57.760
Årets afskrivninger	116.773	20.407
Ned- og afskrivninger 31. december	1.119.412	78.167
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>9.928.630</b>	<b>26.665</b>
Afskrives over	10-100 år	5 år

## Noter til årsregnskabet

### 5 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Aktiver	0	0
Forpligtelser	143.005	289.113

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 10 år. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på 5,34 %. Renteswapaftalen er indgået for hele lånets restløbetid på 1 år. Dagsværdien af renteswappen udgør på balancedagen DKK 143.005

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	301.665	426.665
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	289.113	289.113
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-143.005	-143.005
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-32.144	-32.144
Årets resultat	0	-153.677	-153.677
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>261.952</u></b>	<b><u>386.952</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	194.734	207.238
	<b><u>194.734</u></b>	<b><u>207.238</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.404.222	1.611.644
Mellem 1 og 5 år	808.601	804.775
Langfristet del	2.212.823	2.416.419
Inden for 1 år	202.864	201.072
	<b>2.415.687</b>	<b>2.617.491</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.943, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	4.961.819	5.024.823
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Likvide beholdninger til sikkerhed for de af selskabet indgåede finansielle kontrakter	242.775	242.775
--	---------	---------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBF Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Herunder indgår også afskrivninger.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabsloven § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	10-100 år
Særlige installationer	5 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindings-

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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

## **Noter til årsregnskabet**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.