

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Årsrapport 2015/16

CVR-nr. 28 71 94 85

TW Ejendomme ApS

Plantagevej 60

3460 Birkerød

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2017

Torben Wibroe
Dirigent

Tel (+45) 43 96 06 56 | Fax (+45) 43 43 04 01 | pkf@pkf.dk | www.pkf.dk
Hovedvejen 56 | DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99 | Netværk: RevisorGruppen Danmark og PKF International

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for TW Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 15. marts 2017

Direktion

Torben Wibroe

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i TW Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TW Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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

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.

Glostrup, den 15. marts 2017

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TW Ejendomme ApS
Plantagevej 60
3460 Birkerød

E-mail: tw-ejendomme@mail.dk

CVR-nr.: 28 71 94 85

Stiftet: 1. juni 2005

Hjemsted: Rudersdal Kommune

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Torben Wibroe

Revision

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Hovedtal

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Resultatoppgørelse:					
Bruttofortjeneste	1.159	1.395	3.407	2.004	5.264
Resultat af ordinær primær drift	919	2.890	3.617	1.413	2.130
Finansielle poster, netto	-608	5.500	-938	-512	-3.085
Årets resultat	259	7.809	2.042	706	1.705
Balance:					
Balancesum	41.277	43.100	35.993	35.548	42.573
Egenkapital	19.040	18.781	10.972	8.930	8.224

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom, købs-/ejendomsudvikling og videresalg af ejendomme samt andre handels- og investeringsaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 259 t.kr. mod 7.809 t.kr. sidste år. 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 TW Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, vareforbrug, andre eksterne omkostninger, samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Nettoomsætning omfatter andre indtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter vedrørende gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme samt øvrige indtægter og omkostninger af sekundær karakter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, autodrift, administration og lokaler.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TW Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.159.244	1.394.994
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.225.718
1 Personaleomkostninger	-168.750	-742.187
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.430	39.083
Andre driftsomkostninger	0	-27.677
Driftsresultat	919.064	2.889.931
Andre finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	139.689	39.017
Andre finansielle indtægter	592.726	6.017.637
Øvrige finansielle omkostninger	-1.340.084	-556.787
Resultat før skat	311.395	8.389.798
2 Skat af årets resultat	-52.185	-580.964
Årets resultat	259.210	7.808.834
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	259.210	7.808.834
Disponeret i alt	259.210	7.808.834

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	312.349	192.529
4 Investeringsejendomme	34.539.154	34.339.154
Materielle anlægsaktiver i alt	34.851.503	34.531.683
Deposita	14.000	14.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	14.000	14.000
Anlægsaktiver i alt	34.865.503	34.545.683
Omsætningsaktiver		
Fremstillede varer og handelsvarer	44.000	44.000
Aktiver bestemt for salg	2.667.267	2.667.267
Varebeholdninger i alt	2.711.267	2.711.267
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	170.927	532.151
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	2.026.901	4.408.012
Andre tilgodehavender	1.458.853	887.639
Tilgodehavender i alt	3.656.681	5.827.802
Likvide beholdninger	43.768	15.401
Omsætningsaktiver i alt	6.411.716	8.554.470
Aktiver i alt	41.277.219	43.100.153

Balance 30. september

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	18.914.981	18.655.771
Egenkapital i alt	19.039.981	18.780.771
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelser til udskudt skat	1.582.293	1.453.908
Hensatte forpligtelser i alt	1.582.293	1.453.908
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	9.767.597	10.688.533
8 Pantebrevsgæld	1.273.268	1.349.527
8 Deposita	1.051.852	1.261.636
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.092.717	13.299.696
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.139.000	1.723.000
Anden gæld	7.423.228	7.842.778
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.562.228	9.565.778
Gældsforpligtelser i alt	20.654.945	22.865.474
Passiver i alt	41.277.219	43.100.153
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	32.113.436	31.399.765
Tilgang i årets løb	200.000	1.408.671
Afgang i årets løb	0	-695.000
Kostpris 30. september 2016	<u>32.313.436</u>	<u>32.113.436</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	2.225.718	0
Årets regulering til dagsværdi	0	2.225.718
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	<u>2.225.718</u>	<u>2.225.718</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>34.539.154</u>	<u>34.339.154</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
6,5 - 7 %

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2015	18.655.771	10.846.937
Årets overførte overskud eller underskud	259.210	7.808.834
	<u>18.914.981</u>	<u>18.655.771</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
7. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. oktober 2015	1.436.819	904.893		
Udskudt skat af årets resultat	145.474	549.015		
	<u>1.582.293</u>	<u>1.453.908</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	1.599.382	1.453.908		
Tab til fremførsel	-17.089	0		
	<u>1.582.293</u>	<u>1.453.908</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> første år	<u>Restgæld</u> efter 5 år	<u>Gæld i alt</u> 30/9 2016	<u>Gæld i alt</u> 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	916.000	5.983.744	10.683.597	11.593.533
Pantebrevsgæld	223.000	580.763	1.496.268	2.167.527
Deposita	0	1.051.852	1.051.852	1.261.636
	<u>1.139.000</u>	<u>7.616.359</u>	<u>13.231.717</u>	<u>15.022.696</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.684 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 34.539 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 15.045 t.kr., hvoraf 2.370 t.kr. ligger til sikkerhed for pantebrevsgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevene på 12.675 t.kr. er til selskabets egen disposition.

Vareleverandører har pant i forannævnte investeringsejendomme for maks. 20 t.kr.

Noter

10. Eventualposter

Operationel leasing

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 222 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på henholdsvis 16 mdr., 25 mdr., 33 mdr. og en samlet restleasingydelse på 471 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med COCO Invest, Birkerød ApS, CVR-nr. 32 29 42 78 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.