

TGH Ejendomme A/S

Bygholm Søpark 15 F, 8700 Horsens

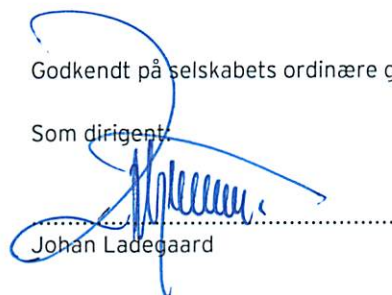
CVR-nr. 29 13 67 77



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 7. april 2016

Som dirigent:



Johan Ladegaard



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TGH Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. februar 2016

Direktion:



Klaus Rasmussen

Bestyrelse:



Uffe Bruhn Hansen
formand



Johan Ladegaard



Poul Michael Bjørnskov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TGH Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TGH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 11. februar 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	TGH Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Bygholm Søpark 15 F, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 13 67 77
Stiftet	15. august 2005
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Uffe Bruhn Hansen, formand Johan Ladegaard Poul Michael Bjørnskov
Direktion	Klaus Rasmussen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendomme har været udlejet hele året.

Årets bruttoresultat udgør 1.435 tkr., hvilket er på niveau med sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 446 tkr. mod -647 tkr. sidste år. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Den negative regnskabsmæssige værdi af renteswappen indgår i balanceposten "Anden gæld" med 2.752 tkr.

Selskabets egenkapital på 1.693 tkr. og en soliditetsgrad på 11 % skal vurderes under hensyntagen til den regnskabsmæssige behandling af renteswappen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Det forventes, at det kommende regnskabsår afsluttes med et positivt resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.435.474	1.399.708
2	Personaleomkostninger	-110.000	-75.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-709.493	-709.493
	Resultat af primær drift	615.981	615.215
	Finansielle indtægter	460.856	115.064
3	Finansielle omkostninger	-504.940	-1.565.786
	Resultat før skat	571.897	-835.507
	Skat af årets resultat	-126.195	188.211
	Årets resultat	445.702	-647.296
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	445.702	-647.296
		445.702	-647.296

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.807.765	14.507.258
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.500	12.500
		<u>13.810.265</u>	<u>14.519.758</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	424.241	440.633
		<u>424.241</u>	<u>440.633</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.234.506</u>	<u>14.960.391</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.327	0
	Andre tilgodehavender	53.871	53.155
		<u>84.198</u>	<u>53.155</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.500.266	1.498.722
		<u>1.500.266</u>	<u>1.498.722</u>
	Likvide beholdninger	8.679	7.177
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.593.143</u>	<u>1.559.054</u>
	AKTIVER I ALT	<u>15.827.649</u>	<u>16.519.445</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	693.443	247.741
	Egenkapital i alt	<u>1.693.443</u>	<u>1.247.741</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.506.664	1.455.317
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.506.664</u>	<u>1.455.317</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.050.370	8.498.615
	Deposita	685.832	682.484
		<u>8.736.202</u>	<u>9.181.099</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	545.800	582.600
	Gæld til banker	130.515	698.608
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	156.547	31.251
	Gæld til tilknyttede virksomheder	65.342	61.643
	Skyldig sambeskatningsbidrag	74.848	0
	Anden gæld	2.918.288	3.261.186
		<u>3.891.340</u>	<u>4.635.288</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.627.542</u>	<u>13.816.387</u>
	PASSIVER I ALT	<u>15.827.649</u>	<u>16.519.445</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	1.000.000	895.037	1.895.037
Årets resultat	0	-647.296	-647.296
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	247.741	1.247.741
Årets resultat	0	445.702	445.702
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>693.443</u>	<u>1.693.443</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TGH Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter der omfatter lejeindtægter indregnes i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014		
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	110.000	75.000		
	<u>110.000</u>	<u>75.000</u>		
Vederlag til virksomhedens ledelse udgør:				
Bestyrelse	110.000	75.000		
	<u>110.000</u>	<u>75.000</u>		
3 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.699	9.810		
Andre finansielle omkostninger	501.241	1.555.976		
	<u>504.940</u>	<u>1.565.786</u>		
4 Materielle anlægsaktiver				
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt	
Kostpris 1. januar 2015	28.724.084	50.000	28.774.084	
Kostpris 31. december 2015	28.724.084	50.000	28.774.084	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	14.216.826	37.500	14.254.326	
Årets afskrivninger	699.493	10.000	709.493	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	14.916.319	47.500	14.963.819	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>13.807.765</u>	<u>2.500</u>	<u>13.810.265</u>	
5 Langfristede gældsforpligtelser				
kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.596.170	545.800	8.050.370	5.919.257
Deposita	685.832	0	685.832	0
	<u>9.282.002</u>	<u>545.800</u>	<u>8.736.202</u>	<u>5.919.257</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.596 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 13.808 tkr.

Af selskabets værdipapirer er 1.500 tkr. stillet til sikkerhed for renteswap og likvide midler 8 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om renteswap. Selskabet betaler 5,11 % og modtager en variabel rente i henhold til "CIBOR 3M". Aftalen udløber i 2028. Værdien af renteswappen er indregnet under anden gæld.

Selskabet er sambeskattet med VR Invest A/S Horsens A/S. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet VR Invest A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.