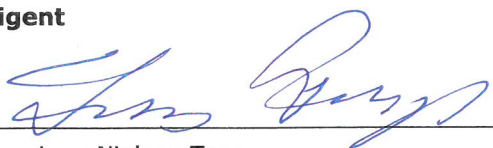


T&N Ejendomme ApS
Håndværkervænget 11
6740 Bramming
CVR-nr. 29621861

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2017

Dirigent



Navn: Lars Nielsen Torp

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

T&N Ejendomme ApS
Håndværkervænget 11
6740 Bramming

CVR-nr.: 29621861
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Lars Nielsen Torp

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for T&N 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 24.05.2017

Direktion



Lars Nielsen Torp

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i T&N Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T&N Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 24.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jannick Kjersgaard

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, udleje og sælge fast ejendom samt forestå anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 360 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 848.374 | 687.239 |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | (47.256) |
| Driftsresultat | | 848.374 | 639.983 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 39.351 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 0 | 27.061 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (426.198) | (484.759) |
| Resultat før skat | | 461.527 | 182.285 |
| Skat af årets resultat | 3 | (101.600) | (42.000) |
| Årets resultat | | 359.927 | 140.285 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 359.927 | 140.285 |
| | | 359.927 | 140.285 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Investeringsejendomme | | 17.600.000 | 17.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 17.600.000 | 17.600.000 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 145.087 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | 5 | 145.087 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 17.745.087 | 17.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 8.750 | 15.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 799.210 | 462.308 |
| Andre tilgodehavender | | 24.000 | 0 |
| Tilgodehavender | | 831.960 | 477.308 |
| Likvide beholdninger | | 166.222 | 99.365 |
| Omsætningsaktiver | | 998.182 | 576.673 |
| Aktiver | | 18.743.269 | 18.176.673 |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 5.165.743 | 4.708.767 |
| Egenkapital | | 5.290.743 | 4.833.767 |
| | | | |
| Udskudt skat | 6 | 1.718.000 | 1.589.000 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.718.000 | 1.589.000 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.569.699 | 6.105.527 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 5.569.699 | 6.105.527 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 528.152 | 529.813 |
| Bankgæld | | 492.707 | 544.821 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.719.267 | 2.191.988 |
| Anden gæld | 8 | 2.424.701 | 2.381.757 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.164.827 | 5.648.379 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 11.734.526 | 11.753.906 |
| | | | |
| Passiver | | 18.743.269 | 18.176.673 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 4.708.767 | 4.833.767 |
| Værdireguleringer | 0 | 97.049 | 97.049 |
| Årets resultat | 0 | 359.927 | 359.927 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 5.165.743 | 5.290.743 |

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|--|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 26.880 |
| Øvrige finansielle indtægter | 0 | 181 |
| | 0 | 27.061 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Øvrige finansielle omkostninger | 426.198 | 484.759 |
| | 426.198 | 484.759 |
| | | |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | 101.600 | 42.000 |
| | 101.600 | 42.000 |
| | | |
| | | Investe- rings- ejendomme kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 11.324.403 |
| Kostpris ultimo | | 11.324.403 |
| | | |
| Dagsværdireguleringer primo | | 6.275.597 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | | 6.275.597 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 17.600.000 |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,00% pr. 31.12.2016 (8,00% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 530 t.kr

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> |
|--|-----------------|-----------------------|
| Kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber omfatter: I/S Nørregade 4, Bramming | Bramming | I/S |

| | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 6. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 2.370.000 | 2.292.000 |
| Gældsforpligtelser | (10.000) | (13.000) |
| Fremførbare skattemæssige underskud | (642.000) | (690.000) |
| | <u>1.718.000</u> | <u>1.589.000</u> |

| | <u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u> | <u>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</u> | <u>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</u> | <u>Restgæld efter 5 år kr.</u> |
|---|--|--|--|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 528.152 | 529.813 | 5.569.699 | 3.424.064 |
| | <u>528.152</u> | <u>529.813</u> | <u>5.569.699</u> | <u>3.424.064</u> |

| | <u>2016 kr.</u> | <u>2015 kr.</u> |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 8. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 106.353 | 59.517 |
| Afledte finansielle instrumenter | 1.834.569 | 1.959.018 |
| Andre skyldige omkostninger | 483.779 | 363.222 |
| | <u>2.424.701</u> | <u>2.381.757</u> |

Renteswap vedrørende fremtidig rentestigning, hvor restgælden udgør 5.407 t.kr. Negativ markedsværdi, 1.835 t.kr., er indregnet under egenkapital og gæld. Renteswap udløber 23.12.2027.

Under andre skyldige omkostninger indgår indbetalt huslejedepositum med 363 t.kr.

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars N. Torp Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.840 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.600 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder i øvrigt

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom 2.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.600 t.kr.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. 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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.

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, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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