

TVA Ejendom ApS

**Dronningensgade 7
9400 Nørresundby**

CVR-nr. 29 63 50 48

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. juni 2019

Tage V. Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for TVA Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 15. maj 2019

Direktion

Tage V. Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TVA Ejendom ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TVA Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 15. maj 2019

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Erik Møller
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8946

Selskabsoplysninger

Selskabet

TVA Ejendom ApS
Dronningensgade 7
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 29 63 50 48
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aalborg Kommune

Direktion

Tage V. Andersen

Revisor

Revicor
Godkendt revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, herunder udlejning af fast ejendom, musikudstyr m.v. eller anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Ledelsen har konstateret en væsentlig fejl ved beregningen af udskudt skat på bygninger.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvor forholdet er udførligt beskrevet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 28.302, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 815.860.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TVA Ejendom ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Væsentlig fejl

Ledelsen har i 2018 konstateret en væsentlig fejl på følgende område, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

Det er konstateret, at beregningen og effekten af udskudt skat på bygninger hidtil er sket på et forkert grundlag. Ved beregningen har der været taget udgangspunkt i forkert skattemæssig værdi. Det betyder, at der årligt har været indregnet et for stort beløb i udskudt skat. Ledelsen anser fejlen som en væsentlig fejl og har valgt at indregne effekten af korrektionen direkte på egenkapitalen med afledt tilpasning af sammenligningstal for 2017. Effekten udgør pr. 1/1 2017 t.kr. 240 og en negativ resultateffekt i 2017 på t.kr. 10. Ædningen påvirker ikke årets resultat eller egenkapital for indeværende år, idet effekten i sin helhed er indregnet primo.

Sammenligningstal for 2017 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommenes drift og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med optjening af retten hertil, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %
Garageanlæg	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet i balancen grundet usikkerhed om tidspunkt for udnyttelse.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		132.649	147.540
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		132.649	147.540
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-47.334</u>	<u>-47.334</u>
Resultat før finansielle poster		85.315	100.206
Finansielle indtægter		4.190	20.618
Finansielle omkostninger		<u>-40.677</u>	<u>-32.723</u>
Resultat før skat		48.828	88.101
Skat af årets resultat		<u>-20.526</u>	<u>-29.172</u>
Årets resultat		<u>28.302</u>	<u>58.929</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		28.000	69.000
Overført resultat		<u>302</u>	<u>-10.071</u>
		<u>28.302</u>	<u>58.929</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.055.544	2.102.878
Materielle anlægsaktiver	2	2.055.544	2.102.878
Anlægsaktiver i alt		2.055.544	2.102.878
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		71.568	96.762
Tilgodehavender		71.568	96.762
Værdipapirer		124.070	135.780
Værdipapirer		124.070	135.780
Likvide beholdninger		9.400	26.809
Omsætningsaktiver i alt		205.038	259.351
Aktiver i alt		2.260.582	2.362.229

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		662.860	662.558
Foreslået udbytte for regnskabsåret		28.000	69.000
Egenkapital	3	<u>815.860</u>	<u>856.558</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.140.361</u>	<u>1.215.005</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.140.361</u>	<u>1.215.005</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	74.000	73.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		144.139	124.037
Skyldig sambeskatningsbidrag		19.971	28.851
Anden gæld		10.001	9.623
Deposita		<u>43.750</u>	<u>42.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>304.361</u>	<u>290.666</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.444.722</u>	<u>1.505.671</u>
Passiver i alt		<u>2.260.582</u>	<u>2.362.229</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.		
1 Personalemkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.				
2 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris 1. januar 2018		<u>2.407.098</u>		
Kostpris 31. december 2018		<u>2.407.098</u>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		304.220		
Årets afskrivninger		<u>47.334</u>		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>351.554</u>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u><u>2.055.544</u></u>		
3 Egenkapital				
	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	662.558	69.000	856.558
Betalt ordinært udbytte	0	0	-69.000	-69.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>302</u>	<u>28.000</u>	<u>28.302</u>
Egenkapital 31. december 2018	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>662.860</u></u>	<u><u>28.000</u></u>	<u><u>815.860</u></u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.288.410</u>	<u>1.214.361</u>	<u>74.000</u>	<u>847.943</u>
	<u>1.288.410</u>	<u>1.214.361</u>	<u>74.000</u>	<u>847.943</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LTVA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er der tinglyst realkreditpantebrev t.kr. 2.359 med pant i ejendommene Storkekæret 3-9 og Thurensensvej 7A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 2.056.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 15 med pant i ejendommen Thurensensvej 7A.