



Hobrovej 317  
Postbox 7034  
9200 Aalborg SV  
Tlf.: 9811 3333  
Fax: 9811 3434  
revicor@revicor.dk  
www.revicor.dk

# **TVA Ejendom ApS**

**Dronningensgade 7  
9400 Nørresundby**

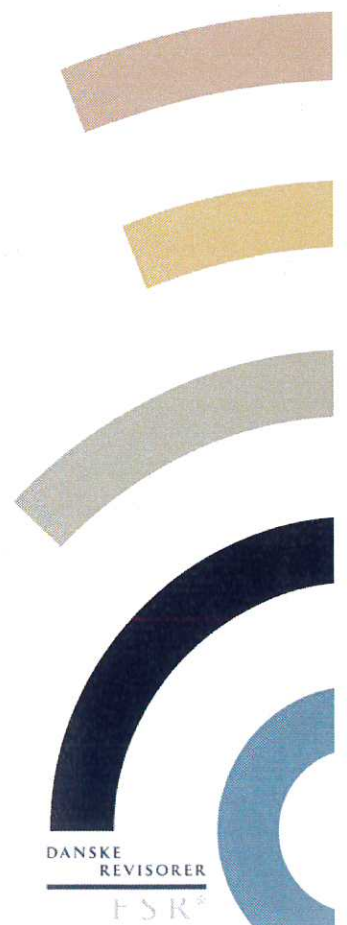
**CVR-nr. 29 63 50 48**

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2016

---

Tage Andersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 16. maj 2016

### Direktion

Tage V. Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i TVA Ejendom ApS*

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TVA Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 fejl-information.

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 fejl-information i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor 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.

## 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Aalborg, den 16. maj 2016

Revicor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Niels Frederiksen  
Registeret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TVA Ejendom ApS  
Dronningensgade 7  
9400 Nørresundby

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

### Direktion

Tage V. Andersen, direktør

### Revision

Revicor  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med udlejningsvirksomhed og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 104.851, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 497.728.

### Begivenheder 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

Garageanlæg	25	år
Bygninger	50	år

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

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>151.630</b>	<b>138.025</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>151.630</b>	<b>138.025</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-47.334</u>	<u>-46.874</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.296</b>	<b>91.151</b>
Finansielle indtægter	1	86.316	18.643
Finansielle omkostninger	2	<u>-42.530</u>	<u>-47.387</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>148.082</b>	<b>62.407</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-43.231</u>	<u>-15.644</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>104.851</u></b>	<b><u>46.763</u></b>
Overført overskud		<u>104.851</u>	<u>46.763</u>
		<b><u>104.851</u></b>	<b><u>46.763</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.197.546</u>	<u>2.240.282</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>2.197.546</b></u>	<u><b>2.240.282</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.197.546</b></u>	<u><b>2.240.282</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>125.315</u>	<u>111.795</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>125.315</b></u>	<u><b>111.795</b></u>
Værdipapirer		<u>155.210</u>	<u>72.080</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>155.210</b></u>	<u><b>72.080</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>14.918</b></u>	<u><b>12.872</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>295.443</b></u>	<u><b>196.747</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.492.989</b></u></u>	<u><u><b>2.437.029</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		372.728	267.877
<b>Egenkapital</b>	5	<b>497.728</b>	<b>392.877</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	261.260	263.266
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>261.260</b>	<b>263.266</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.362.563	1.432.533
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.362.563</b>	<b>1.432.533</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	70.034	70.034
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		90.578	75.094
Anden gæld		10.000	9.999
Periodeafgrænsningsposter		143.826	143.826
Deposita		44.500	36.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>371.438</b>	<b>348.353</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.734.001</b>	<b>1.780.886</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.492.989</b>	<b>2.437.029</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		



## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.186	554
Kursreguleringer	<u>83.130</u>	<u>18.089</u>
	<b><u>86.316</u></b>	<b><u>18.643</u></b>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	42.530	43.037
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>4.350</u>
	<b><u>42.530</u></b>	<b><u>47.387</u></b>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	45.237	26.068
Årets udskudte skat	<u>-2.006</u>	<u>-10.424</u>
	<b><u>43.231</u></b>	<b><u>15.644</u></b>

## 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	2.402.500
Tilgang i årets løb	<u>4.598</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.407.098</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	162.218
Årets afskrivninger	<u>47.334</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>209.552</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>2.197.546</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	267.877	392.877
Årets resultat	<u>0</u>	<u>104.851</u>	<u>104.851</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>372.728</u></u></b>	<b><u><u>497.728</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	263.266	273.690
Anvendt i året	<u>-2.006</u>	<u>-10.424</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b>	<b><u>261.260</u></b>	<b><u>263.266</u></b>

<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b><u>261.260</u></b>	<b><u>263.266</u></b>
-------------------------------------	-----------------------	-----------------------

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.502.567</u>	<u>1.432.597</u>	<u>70.034</u>	<u>1.079.589</u>
	<b><u>1.502.567</u></b>	<b><u>1.432.597</u></b>	<b><u>70.034</u></b>	<b><u>1.079.589</u></b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LTVA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 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 2015 udgør t.kr. 2.198.

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