



Tronholmen 3
8960 Randers SØ
Telefon 86 41 21 00
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
randers@kvistjensen.dk

TB Ejendomme ApS

Ørbæksvej 893B, Ferritslev, 5863 Ferritslev Fyn

CVR-nr. 29 81 63 60

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2019.

Bertel Dorph
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for TB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ferritslev Fyn, den 12. april 2019

Direktion

Thorbjørn Heinze Pedersen

Bertel Dorph

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Randers SØ, den 12. april 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	TB Ejendomme ApS Ørbæksvej 893B Ferritslev 5863 Ferritslev Fyn
	CVR-nr.: 29 81 63 60
	Stiftet: 12. februar 2009
	Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	10. regnskabsår
Direktion	Thorbjørn Heinze Pedersen Bertel Dorph
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 350.203 kr. mod 335.029 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 225.006 kr. mod 208.121 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	350.203	335.029
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.781	-23.329
Resultat før finansielle poster	326.422	311.700
Andre finansielle indtægter	3.061	0
Øvrige finansielle omkostninger	-40.852	-49.146
Resultat før skat	288.631	262.554
Skat af årets resultat	-63.625	-54.433
Årets resultat	225.006	208.121
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	225.006	208.121
Disponeret i alt	225.006	208.121

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>2.172.663</u>	<u>2.150.619</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.172.663</u>	<u>2.150.619</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.172.663</u>	<u>2.150.619</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>81.476</u>	<u>83.815</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>81.476</u>	<u>83.815</u>
	Likvide beholdninger	<u>5</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>81.481</u>	<u>83.815</u>
	Aktiver i alt	<u>2.254.144</u>	<u>2.234.434</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	389.373	164.367
	Egenkapital i alt	<u>514.373</u>	<u>289.367</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	52.066	30.593
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>52.066</u>	<u>30.593</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.157.562	1.216.194
	Deposita	118.000	118.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.275.562</u>	<u>1.334.194</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
	Gæld til pengeinstitutter	252.937	469.602
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	5.000
	Selskabsskat	42.152	19.701
	Anden gæld	43.054	25.977
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>412.143</u>	<u>580.280</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.687.705</u>	<u>1.914.474</u>
	Passiver i alt	<u>2.254.144</u>	<u>2.234.434</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018	2017
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	2.189.079	2.134.804
Tilgang i årets løb	45.825	54.275
Kostpris 31. december 2018	2.234.904	2.189.079
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-38.460	-15.131
Årets af-/nedskrivninger	-23.781	-23.329
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-62.241	-38.460
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	2.172.663	2.150.619
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	125.000	125.000
	125.000	125.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	164.367	-43.754
Årets overførte overskud eller underskud	225.006	208.121
	389.373	164.367

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.218 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.173 t.kr.

Selskabet har tinglyst et ejerpantebrev på i alt 3.450 t.kr. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets hænde.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TB 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	ca. 50%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.