



TB Ejendomme ApS

Ørbæksvej 893B, Ferritslev, 5863 Ferritslev Fyn

CVR-nr. 29 81 63 60

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. marts 2018.

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 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ferritslev Fyn, den 13. marts 2018

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 2017 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 13. marts 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

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 9. 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 335.029 kr. mod 185.231 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 208.121 kr. mod 80.182 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TB Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	335.029	185.231
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.329	-15.131
Resultat før finansielle poster	311.700	170.100
Øvrige finansielle omkostninger	-49.146	-72.323
Resultat før skat	262.554	97.777
Skat af årets resultat	-54.433	-17.595
Årets resultat	208.121	80.182
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	208.121	80.182
Disponeret i alt	208.121	80.182

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>2.150.619</u>	<u>2.119.673</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.150.619</u>	<u>2.119.673</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.150.619</u>	<u>2.119.673</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	83.815	0
	Udsudte skatteaktiver	0	4.139
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>18.296</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>83.815</u>	<u>22.435</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>83.815</u>	<u>22.435</u>
	Aktiver i alt	<u>2.234.434</u>	<u>2.142.108</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	164.367	-43.754
Egenkapital i alt	289.367	81.246
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	30.593	0
Hensatte forpligtelser i alt	30.593	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.216.194	1.273.874
Deposita	118.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.334.194	1.291.874
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
Gæld til pengeinstitutter	469.602	504.566
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	199.422
Selskabsskat	19.701	0
Anden gæld	25.977	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	580.280	768.988
Gældsforpligtelser i alt	1.914.474	2.060.862
Passiver i alt	2.234.434	2.142.108

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	2.134.804	0
Tilgang i årets løb	<u>54.275</u>	<u>2.134.804</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>2.189.079</u>	<u>2.134.804</u>
Afskrivninger 1. januar 2017	-15.131	0
Årets af-/nedskrivninger	<u>-23.329</u>	<u>-15.131</u>
Afskrivninger 31. december 2017	<u>-38.460</u>	<u>-15.131</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>2.150.619</u>	<u>2.119.673</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-43.754	-123.936
Årets overførte overskud eller underskud	<u>208.121</u>	<u>80.182</u>
	<u>164.367</u>	<u>-43.754</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.276 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.151 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.