



# **TB Ejendomme ApS**

**Ørbæksvej 893B, Ferritslev, 5863 Ferritslev Fyn**

**CVR-nr. 29 81 63 60**

## **Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juni 2020.

---

**Bertel Dorph**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ferritslev Fyn, den 4. juni 2020

### **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 2019 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.

Hadsund, den 4. juni 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor  
mne31397

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thorbjørn Heinze Pedersen Bertel Dorph
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er administration og udlejning af fast ejendom

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 339.310 kr. mod 350.203 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 220.936 kr. mod 225.006 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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>339.310</b>	<b>350.203</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.781	-23.781
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>315.529</b>	<b>326.422</b>
Andre finansielle indtægter	2.938	3.061
Øvrige finansielle omkostninger	-34.900	-40.852
<b>Resultat før skat</b>	<b>283.567</b>	<b>288.631</b>
Skat af årets resultat	-62.631	-63.625
<b>Årets resultat</b>	<b>220.936</b>	<b>225.006</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	220.936	225.006
<b>Disponeret i alt</b>	<b>220.936</b>	<b>225.006</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	2.228.882	2.172.663
Materielle anlægsaktiver i alt	2.228.882	2.172.663
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.228.882</b>	<b>2.172.663</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	78.469	81.476
Tilgodehavender i alt	115.969	81.476
Likvide beholdninger	0	5
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>115.969</b>	<b>81.481</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.344.851</b>	<b>2.254.144</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2019	2018
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	125.000
3	Overført resultat	610.309	389.373
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>735.309</u></b>	<b><u>514.373</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	81.059	52.066
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>81.059</u></b>	<b><u>52.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.097.963	1.157.562
	Deposita	118.000	118.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.215.963</u>	<u>1.275.562</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
	Gæld til pengeinstitutter	149.214	252.937
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Selskabsskat	29.638	42.152
	Anden gæld	59.668	43.054
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>312.520</u>	<u>412.143</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.528.483</u></b>	<b><u>1.687.705</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.344.851</u></b>	<b><u>2.254.144</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

	2019	2018
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	2.234.904	2.189.079
Tilgang i årets løb	80.000	45.825
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>2.314.904</b>	<b>2.234.904</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-62.241	-38.460
Årets af-/nedskrivninger	-23.781	-23.781
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-86.022</b>	<b>-62.241</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>2.228.882</b>	<b>2.172.663</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	389.373	164.367
Årets overførte overskud eller underskud	220.936	225.006
	<b>610.309</b>	<b>389.373</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.158 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.229 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 nettoomsætning bestående af 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.

### 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 nominel værdi.