

**TE 2 ApS**

**Nordvestpassagen 58  
8200 Aarhus N**

**CVR-nr. 29 85 27 82**

**Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 30/08 2017

---

Brian Haugaard Jochumsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TE 2 ApS  
Nordvestpassagen 58  
8200 Aarhus N

CVR-nr.: 29 85 27 82  
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni  
Stiftet: 29. august 2006  
Regnskabsår: 11. regnskabsår  
Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen, formand  
Brian Haugaard Jochumsen  
Jørgen Winther Pedersen

### Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 for TE 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. august 2017

### Direktion

Brian Haugaard Jochumsen

### Bestyrelse

Henrik Resting-Jepesen  
formand

Brian Haugaard Jochumsen

Jørgen Winther Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i TE 2 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for TE 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 30. august 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investering, handel med og projektering/udleje af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtale i note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 249.741, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.138.317.

Årets resultat anses for tilfredsstillende henset til, at der er tale om en periode på 6 måneder som følge af omlægning af regnskabsår samt at regnskabsperioden er påvirket negativt af engangsomkostninger i forbindelse med køb af ejendom.

Der forventes fortsat positiv udvikling i ejendomsmarkedet i Aarhus, hvor selskabets investeringsejendom er placeret.

Selskabet har opnået tilladelse til at opdele en af selskabets ejendomme i ejerlejligheder, hvilket forventes at have en positiv effekt på værdiansættelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TE 2 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(48.676)</b>	<b>130.618</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>500.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>451.324</b>	<b>130.618</b>
Finansielle omkostninger		<u>(116.897)</u>	<u>(85.873)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>334.427</b>	<b>44.745</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(84.686)</u>	<u>(9.844)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>249.741</u></b>	<b><u>34.901</u></b>
Overført resultat		<u>249.741</u>	<u>34.901</u>
		<b><u>249.741</u></b>	<b><u>34.901</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	10.180.080	4.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>10.180.080</u>	<u>4.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>10.180.080</u>	<u>4.900.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		2.146	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.146</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.146</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>10.182.226</u>	<u>4.900.000</u>

**Balance pr. 30. juni 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		306.253	306.253
Overført resultat		<u>832.064</u>	<u>582.323</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>1.138.317</u></b>	<b><u>888.576</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>144.025</u>	<u>59.339</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>144.025</u></b>	<b><u>59.339</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.704.406</u>	<u>2.944.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>6.704.406</u></b>	<b><u>2.944.000</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	33.705	0
Kreditinstitutter		1.023.321	916.736
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.000.000	0
Anden gæld		<u>138.452</u>	<u>91.349</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.195.478</u></b>	<b><u>1.008.085</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.899.884</u></b>	<b><u>3.952.085</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.182.226</u></b>	<b><u>4.900.000</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	306.253	582.323	888.576
Årets resultat	0	249.741	249.741
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>306.253</b>	<b>832.064</b>	<b>1.138.317</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af dels ekstern vurdering foretaget i januar 2016 og dels kostpris på ejendom tilkøbt i regnskabsåret. Værdiansættelsen er understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, dvs. med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Investeringsejendommene udviser et samlet afkast på 2,6 % (2,1 % - 3,2 %) mod 3,1 % i 2016.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på  $100/2,63 = 37,99 \times 268 = 10.180$  t.kr.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

<u>2017</u>	<u>2016</u>
kr.	kr.
500.000	0
<b>500.000</b>	<b>0</b>
<b>500.000</b>	<b>0</b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

84.686	9.844
<b>84.686</b>	<b>9.844</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.945.680
Tilgang i årets løb	<u>4.780.080</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>8.725.760</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	954.320
Årets værdireguleringer	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017	<u>1.454.320</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>10.180.080</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,1 % - 3,2 %. Det kan opgøres til 2,6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% <u>kr.</u>	Basis <u>kr.</u>	0,50 % <u>kr.</u>
Afkastprocent	<u>2,10</u>	<u>2,60</u>	<u>3,10</u>
Dagsværdi	<u>12.763.333</u>	<u>10.180.080</u>	<u>8.646.129</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.583.253</u>	<u>0</u>	<u>(1.533.951)</u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 306.253 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	209.950	214.773
Skattemæssigt underskud	<u>(65.925)</u>	<u>(155.434)</u>
	<b><u>144.025</u></b>	<b><u>59.339</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2017</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2017</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.944.000</u>	<u>6.738.111</u>	<u>33.705</u>	<u>6.025.000</u>
	<b><u>2.944.000</u></b>	<b><u>6.738.111</u></b>	<b><u>33.705</u></b>	<b><u>6.025.000</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Trøjborg Ejendomme A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 6.738 t.kr. (31.12.2016: 2.944 t.kr.) er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.680 t.kr. (31.12.2016: 4.900 t.kr.)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 1.200 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme til sikkerhed for bankgæld på 1.023 t.kr. (31.12.2016: 917 t.kr.).