

Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS

Tebbestrupvej 107, 8940 Randers SV

CVR-nr. 30 19 74 88

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. januar 2019.

Morten Hartvig Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 26. november 2018

Direktion

Claus Gustafsson

Bestyrelse

Morten Hartvig Jakobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

Aarhus C, den 26. november 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS Tebbestrupvej 107 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 30 19 74 88
	Stiftet: 12. januar 2007
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Morten Hartvig Jakobsen
Direktion	Claus Gustafsson
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Projector Holding A/S

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttotab	-151.845	730.984
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-100.000	-248.512
Driftsresultat	-251.845	482.472
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.961	0
Andre finansielle indtægter	230.001	4
2 Andre finansielle omkostninger	-208.964	-145.786
Resultat før skat	-219.847	336.690
Skat af årets resultat	48.366	-74.071
Årets resultat	-171.481	262.619
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	262.620	0
Overføres til overført resultat	0	262.619
Disponeret fra overført resultat	-434.101	0
Disponeret i alt	-171.481	262.619

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>6.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	130.136	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.050</u>	<u>8.050</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>138.186</u>	<u>8.050</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>147.147</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>138.186</u>	<u>155.197</u>
	Aktiver i alt	<u>7.038.186</u>	<u>7.155.197</u>

Balance 30. september

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Reserve for opskrivninger	1.173.386	1.235.143
6	Overført resultat	-109.725	262.619
	Egenkapital i alt	<u>1.563.661</u>	<u>1.997.762</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	352.365	400.731
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>352.365</u>	<u>400.731</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	4.135.752	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	3.583.990
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.135.752</u>	<u>3.583.990</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	184.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	53.569	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.536	341.968
	Gæld til tilknyttede virksomheder	585.645	0
	Selskabsskat	117.658	117.658
	Anden gæld	0	713.088
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>986.408</u>	<u>1.172.714</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.122.160</u>	<u>4.756.704</u>
	Passiver i alt	<u>7.038.186</u>	<u>7.155.197</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og enhver dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	14.504	145.786
Andre finansielle omkostninger	<u>194.460</u>	<u>0</u>
	<u>208.964</u>	<u>145.786</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>7.815.689</u>	<u>7.815.689</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>7.815.689</u>	<u>7.815.689</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	1.583.517	0
Årets opskrivning	0	1.583.517
Årets afskrivninger	<u>-79.176</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2018	<u>1.504.341</u>	<u>1.583.517</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-2.399.206	-2.150.694
Årets afskrivninger	<u>-20.824</u>	<u>-248.512</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-2.420.030</u>	<u>-2.399.206</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>6.900.000</u>	<u>7.000.000</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	1.235.143	0
Årets opskrivning	<u>-61.757</u>	<u>1.235.143</u>
	<u>1.173.386</u>	<u>1.235.143</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	262.619	0
Årets overførte overskud eller underskud	-434.101	262.619
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	262.620	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-262.620	0
Overført fra reserve for opskrivninger	<u>61.757</u>	<u>0</u>
	<u>-109.725</u>	<u>262.619</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.319.752	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-184.000</u>	<u>0</u>
	<u>4.135.752</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.400.000</u>	<u>0</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.320 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 6.900 t.kr.		
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2018 i alt 12,2 mio kr.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Projector Holding A/S, CVR-nr. 30 19 74 45 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder huslejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter indregnes som nettoomsætning i takt med at udlejningen leveres.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Bygninger opskrives til en skønnet dagsværdi på grundlag af afkastbaseret model, hvor forventet fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	70 %

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Tebbestrupvej 107, Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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