

PN TIETGENSBYEN ApS

Fresiavænget 32, 5450 Otterup

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3/5 2016

Poul Nellemose
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

PN TIETGENSBYEN ApS
Fresiavænget 32
5450 Otterup

Telefon: 63134090
Telefax: 63134099
E-mail: kje@tts.dk

CVR-nr.: 30 50 19 42
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. april 2007
Hjemsted: Nordfyns

Direktion

Poul Nellemose Jensen

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PN TIETGENSBYEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Otterup, den 3. maj 2016

Direktion

Poul Nellemose Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PN TIETGENSBYEN ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PN TIETGENSBYEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 3. maj 2016

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år køb og salg af ejendomme samt udlejning heraf og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 586.742, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.061.686.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PN TIETGENSBYEN ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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 inklusive købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.171.120 | 1.147.610 |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | | <u>-44.991</u> | <u>-131.816</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.126.129 | 1.015.794 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-374.460</u> | <u>-465.035</u> |
| Resultat før skat | | 751.669 | 550.759 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-164.927</u> | <u>-128.464</u> |
| Årets resultat | | <u>586.742</u> | <u>422.295</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>586.742</u> | <u>422.295</u> |
| | | <u>586.742</u> | <u>422.295</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| AKTIVER | | | |
| Investeringsejendomme | | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>1.936.686</u> | <u>1.349.945</u> |
| Egenkapital i alt | 4 | <u>2.061.686</u> | <u>1.474.945</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>221.886</u> | <u>56.959</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>221.886</u> | <u>56.959</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>11.669.552</u> | <u>11.624.561</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>11.669.552</u> | <u>11.624.561</u> |
| Kreditinstitutter | | 74.235 | 82.103 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 40.002 | 19.999 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 712.185 | 1.665.309 |
| Anden gæld | | <u>220.454</u> | <u>76.124</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.046.876</u> | <u>1.843.535</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>12.716.428</u> | <u>13.468.096</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>15.000.000</u> | <u>15.000.000</u> |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|-----------------------|----------------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 63.769 | 125.597 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>310.691</u> | <u>339.438</u> |
| | <u>374.460</u> | <u>465.035</u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>164.927</u> | <u>128.464</u> |
| | <u>164.927</u> | <u>128.464</u> |
| | | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar | | <u>16.082.485</u> |
| Kostpris 31. december | | <u>16.082.485</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | | <u>-1.082.485</u> |
| Værdireguleringer 31. december | | <u>-1.082.485</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | | <u>15.000.000</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt afkastkrav på 7,50 %.

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

| Ændringer i | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 7,00 | 7,50 | 8,00 |
| Dagsværdi | 16.230.000 | 15.000.000 | 14.200.000 |
| Ændring i dagsværdi | 1.230.000 | 0 | -800.000 |

4 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 1.349.944 | 1.474.944 |
| Årets resultat | 0 | 586.742 | 586.742 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 1.936.686 | 2.061.686 |

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar | Langfristet gæld 31. december | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 11.624.561 | 11.669.552 | 0 | 10.579.788 |
| | 11.624.561 | 11.669.552 | 0 | 10.579.788 |

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed er afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution. Gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 332.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 0 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev stort t.kr. 2.000 i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 15.000. Gæld til kreditinstitut i tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 2.348.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme med en bogført værdi pr. 31. december 2015 på t.kr. 15.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed er givet transport i lejeindtægter fra investeringsejendomme. Gæld til kreditinstitut i tilknyttet virksomhed udgør pr. 31. december 2015 t.kr. 322.