

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

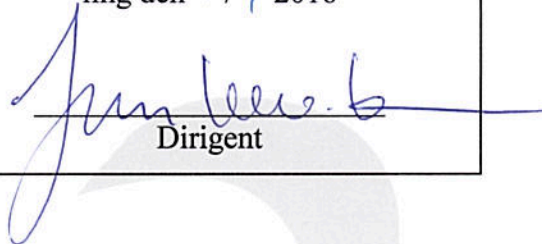
Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS

Bodalen 1, 8643 Ans By

CVR-nr. 31 07 78 50

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1/4 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomselskabet Tietgensvej 31 ApS.

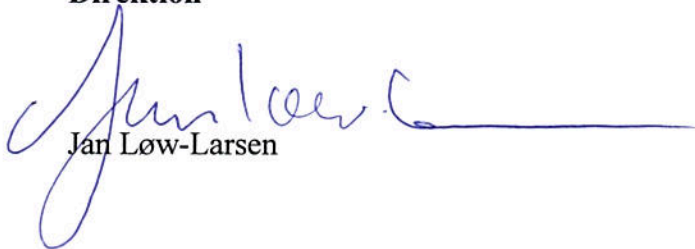
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans, den 5. februar 2016

Direktion


Jan Løw-Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet pr. 31. december 2015 har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, hvormed selskabet er omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 5. februar 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17


Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS
Bodalen 1
8643 Ans By

CVR-nr.: 31 07 78 50
Hjemsteds-
kommune: Silkeborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Jan Løw-Larsen

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investering i ejendomme.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK -207.940 er utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Selskabets ledelse er bekendt hermed og overvejer hvilke fremtidige tiltag, der er nødvendige.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tietgensvej 31 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til administration, kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i sambeskatning med modervirksomhed.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for det kommende driftsår.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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 afskrivning 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 - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning		192.000	446.000
Ejendomsomkostninger		-118.238	-75.452
Andre eksterne omkostninger		-37.645	-10.933
Bruttoresultat		36.117	359.615
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		-670.000	175.000
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger		-302.707	-363.432
Ordinært resultat før skat		-936.590	171.183
Skat af årets resultat		-151.878	-37.661
Årets resultat		-1.088.468	133.522
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.088.468	133.522
Disponeret i alt		-1.088.468	133.522

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Investeringsjendomme		6.250.000	6.920.000
Materielle anlægsaktiver	1	6.250.000	6.920.000
Anlægsaktiver		6.250.000	6.920.000
Udskudt skatteaktiv		0	151.878
Andre tilgodehavender		44.131	0
Tilgodehavender		44.131	151.878
Omsætningsaktiver		44.131	151.878
Aktiver i alt		6.294.131	7.071.878

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.571.333	-482.865
Egenkapital	2	-1.446.333	-357.865
Gæld til pengeinstitutter		4.852.575	4.827.108
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.852.575	4.827.108
Gæld til pengeinstitutter		2.222.318	2.521.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.813	14.242
Gæld til tilknyttede virksomheder		402.663	8.958
Depositum		16.800	16.800
Anden gæld		231.295	41.372
Kortfristede gældsforpligtelser		2.887.889	2.602.635
Gældsforpligtelser		7.740.464	7.429.743
Passiver i alt		6.294.131	7.071.878
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar	6.893.000
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	<u>6.893.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	27.000
Årets værdiregulering	<u>-670.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-643.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.250.000</u>

Der er anvendt et forrentningskrav på 6,25 % på beboelsesejendom og 7,00 % på erhvervsejendom.

Konsekvens ved ændring i forrentningskrav

Nuværende forrentningskrav + 1,0 %	-797.000
Nuværende forrentningskrav + 0,5 %	-426.000
Nuværende forrentningskrav	0
Nuværende forrentningskrav - 0,5 %	492.000
Nuværende forrentningskrav - 1,0 %	1.068.000

Erhvervsejendommen er indregnet i balancen til DKK 5.430.000. Beboelsesejendom er indregnet i balancen til DKK 820.000.

2 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-482.865	-357.865
Årets resultat		<u>-1.088.468</u>	<u>-1.088.468</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>-1.571.333</u>	<u>-1.446.333</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Forfalder efter 5 år	4.852.575	4.827.108
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	4.852.575	4.827.108
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.852.575</u>	<u>4.827.108</u>

4 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er med ejerpantebreve på DKK 1.295.526 og DKK 1.500.000 stillet sikkerhed i ejendom for bankengagement. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er DKK 5.430.000.