

**Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS  
Skovparken 98  
8783 Hornsyld**

**CVR-nr.: 31 49 84 73**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

---

**(9. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10 / 6 2017

  
Torben Thorborg Jensen  
Dirigent



**LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S**  
Registrerede revisorer

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsens påtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsens beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS Skovparken 98 8783 Hornsyld
	CVR nr.: 31 49 84 73
	Stiftelsesdato: 19. juni 2008
	Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016
<b>Direktion</b>	Torben Thorborg Jensen Skovparken 98 8783 Hornsyld
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S Apotekerbakken 20 8783 Hornsyld
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36C 8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

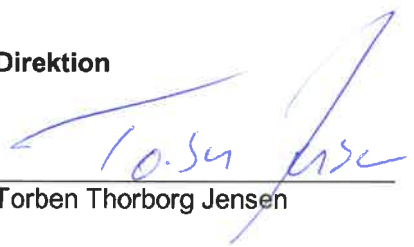
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornsyld, den 10 / 6 2017

Direktion



Torben Thorborg Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 Ethiske 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.

Horsens, den 10/6 2017

### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421



Poul Erik Brodersen

Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet T.T. Jensen ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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



## 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>112.740</b>	<b>91.487</b>
1 Personaleomkostninger.....	-66.000	-70.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-18.929	-18.929
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>27.811</b>	<b>2.558</b>
Andre finansielle indtægter.....	4.357	6.900
Andre finansielle omkostninger .....	-22.218	-20.885
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>9.950</b>	<b>-11.427</b>
Skat af årets resultat.....	-2.172	2.507
<b>Årets resultat</b> .....	<b>7.778</b>	<b>-8.920</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat.....	7.778	-8.920
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>7.778</b>	<b>-8.920</b>

**Balance pr. 31. december 2016**  
**Aktiver**

---

	2016	2015
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	1.024.212	1.043.141
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<u>1.024.212</u>	<u>1.043.141</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....	<u>1.024.212</u>	<u>1.043.141</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Selskabsskat .....	0	4.000
Andre tilgodehavender .....	187.807	191.815
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....	<u>187.807</u>	<u>195.815</u>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>499</u>	<u>5.109</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....	<u>188.306</u>	<u>200.924</u>
<b>Aktiver i alt</b> .....	<u>1.212.518</u>	<u>1.244.065</u>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	296.349	288.571
<b>2 Egenkapital.....</b>	<b>421.349</b>	<b>413.571</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat.....	74.345	74.439
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>	<b>74.345</b>	<b>74.439</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld.....	624.680	664.246
Deposita.....	42.100	42.100
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>666.780</b>	<b>706.346</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	40.269	39.628
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.500	5.000
Selskabsskat.....	275	0
Øvrig anden gæld .....	2.000	5.081
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>50.044</b>	<b>49.709</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>716.824</b>	<b>756.055</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>1.212.518</b>	<b>1.244.065</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2016	2015
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger.....	66.000	70.000
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>66.000</b>	<b>70.000</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	288.571	7.778	296.349
	<b>413.571</b>	<b>7.778</b>	<b>421.349</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	703.874	664.949	40.269	470.001
Deposita .....	42.100	42.100	0	0
	<b>745.974</b>	<b>707.049</b>	<b>40.269</b>	<b>470.001</b>

**4 Eventualforpligtelser**  
Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 665., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 1.024.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 375 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger med bogført værdi tkr. 1.024.

Kautions overfor Dagrofa's kæder/driftsselskaber vedr. alt mellemværende med Spar Hornsyld A/S.