

**T.G. Andersen Ejendomme ApS**

**Holmboes Alle 13  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 32 08 10 88**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/10 2016

---

Tage Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

T.G. Andersen Ejendomme ApS  
Holmboes Alle 13  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32 08 10 88  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Tage Andersen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for T.G. Andersen Ejendomme 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. oktober 2016

### Direktion

Tage Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i T.G. Andersen Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for T.G. Andersen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 15. oktober 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, besiddelse og udlejning af fast ejendom samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 505.139, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 8.683.865.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T.G. Andersen Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrørende udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

### 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.107.136</b>	<b>1.256</b>
Personaleomkostninger		<u>(180.000)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>927.136</b>	<b>1.256</b>
Finansielle indtægter	2	0	1
Finansielle omkostninger	3	<u>(279.540)</u>	<u>(224)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>647.596</b>	<b>1.033</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(142.457)</u>	<u>(234)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>505.139</u></b>	<b><u>799</u></b>
Overført resultat		<u>505.139</u>	<u>799</u>
		<b><u>505.139</u></b>	<b><u>799</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom		21.504.575	21.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>21.504.575</u>	<u>21.505</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>21.504.575</u>	<u>21.505</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.108.209	818
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.108.209</u>	<u>818</u>
Værdipapirer		303.000	0
<b>Værdipapirer</b>		<u>303.000</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.555</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.413.764</u>	<u>819</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>22.918.339</u>	<u>22.324</u>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		8.558.865	8.053
<b>Egenkapital</b>	6	<b>8.683.865</b>	<b>8.178</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	2.373.475	2.249
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.373.475</b>	<b>2.249</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.941.284	10.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>9.941.284</b>	<b>10.397</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	456.000	452
Banker		231.417	0
Kreditinstitutter		0	58
Gæld til tilknyttede virksomheder		424.875	0
Selskabsskat		18.238	110
Anden gæld		789.185	880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.919.715</b>	<b>1.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.860.999</b>	<b>11.897</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>22.918.339</b>	<b>22.324</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	125.000	8.053.726	8.178.726
Årets resultat	0	505.139	505.139
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>125.000</b>	<b>8.558.865</b>	<b>8.683.865</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

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

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	220.362	224
Kursreguleringer omkostninger	59.178	0
	<u>279.540</u>	<u>224</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.238	110
Årets udskudte skat	124.219	124
	<u>142.457</u>	<u>234</u>



## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Kostpris 1. juli 2015	21.504.575
Kostpris 30. juni 2016	21.504.575
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>21.504.575</b>

### 6 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 7 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2015	2.249.256	2.125
Hensat i året	124.219	124
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2016</b>	<b>2.373.475</b>	<b>2.249</b>
Materielle anlægsaktiver	2.373.475	2.249
	<b>2.373.475</b>	<b>2.249</b>

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.

## Noter til årsrapporten

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2015</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.848.500	10.397.284	456.000	8.116.000
	<b><u>10.848.500</u></b>	<b><u>10.397.284</u></b>	<b><u>456.000</u></b>	<b><u>8.116.000</u></b>

### 9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.397, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.2016 udgør t.kr. 21.505.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.900 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.900 til sikkerhed for bankgæld.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Tage Andersen

#### Transaktioner

Udleje af lokale, årlig leje t.kr. 1.360. Udlejes til Barnevognscentralen Horsens ApS. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

## Noter til årsrapporten

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Tage Andersen Holding ApS