



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

TFR 4 APS
STRANDVEJEN 668, 2930 KLAMPENBORG
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2016

Thomas Hénin Falk-Rønne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TFR 4 ApS Strandvejen 668 2930 Klampenborg CVR-nr.: 32 09 98 23 Stiftet: 23. marts 2009 Hjemsted: Klampenborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Hénin Falk-Rønne
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Østerbro Østerbrogade 25 2100 København Ø Danske Bank Glostrup Hovedvejen 109 2600 Glostrup
Advokat	SIRIUS advokater Frederiksberggade 11 1459 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for TFR 4 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 samt af 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.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Thomas Hénin Falk-Rønne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i TFR 4 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TFR 4 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. 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

På grundlag af 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern", hvor ledelsen redegør for usikkerhed ved selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 17. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er i lighed med tidligere år holdingselskab, investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed samt moderselskab.

Vurdering af investeringsejendomme, kapitalandele, tilgodehavender og udskudt skat

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".

Datterselskaber er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datterselskabers årsrapporter indeholder ejendomme og kapitalandele hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme.

Der er usikkerhed ved tilgodehavender kr. 1.121.861.

Selskabet har aktiveret 166.582 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Selskabets ledelse forventer, at finansieringsaftalen med pengeinstitut opretholdes fremadrettet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TFR 4 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på sammenlignelige ejendomstransaktioner.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		221.611	282.854
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-139.910
DRIFTSRESULTAT		221.611	142.944
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-572.000	1.343.106
Andre finansielle indtægter.....		237.537	107.335
Andre finansielle omkostninger.....		-487.804	-485.095
RESULTAT FØR SKAT		-600.656	1.108.290
Skat af årets resultat.....	1	-53.217	63.957
ÅRETS RESULTAT		-653.873	1.172.247
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte fra datterselskaber.....		0	-5.025.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-572.000	1.343.106
Anvendt af tidligere års overskud.....		-81.873	4.854.141
I ALT		-653.873	1.172.247

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		28.142.969	27.828.927
Materielle anlægsaktiver.....	2	28.142.969	27.828.927
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.025.691	1.943.228
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		438.696	430.118
Andre tilgodehavender.....		7.593.209	4.307.370
Finansielle anlægsaktiver.....	3	9.057.596	6.680.716
ANLÆGSAKTIVER.....		37.200.565	34.509.643
Tilgodehavende ekstraordinært udbytte.....		0	5.025.000
Udskudte skatteaktiver.....		166.582	219.799
Andre tilgodehavender.....		1.162.025	1.184.336
Tilgodehavender.....		1.328.607	6.429.135
Likvider.....		0	49.154
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.328.607	6.478.289
AKTIVER.....		38.529.172	40.987.932

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		953.574	1.871.112
Overført overskud.....		20.375.664	20.482.536
EGENKAPITAL.....	4	21.454.238	22.478.648
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.496.751	12.135.286
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	571.030
Anden gæld.....		882.205	918.725
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.378.956	13.625.041
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	635.000	635.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.951.644	4.099.972
Modtagne forudbetalinger fra lejer.....		25.100	25.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		84.234	124.171
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.695.978	4.884.243
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.074.934	18.509.284
PASSIVER.....		38.529.172	40.987.932
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Vurdering af investeringsejendomme, kapitalandele, tilgodehavender og udskudt skat	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	37.093	-3.024	
Regulering af udskudt skat.....	-6.304	-60.933	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	22.428	0	
	53.217	-63.957	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	24.129.718
Tilgang.....	314.043
Kostpris 31. december 2015.....	24.443.761
Op- og nedskrivninger 1. januar 2014.....	3.699.208
Op- og nedskrivninger 31. december 2014.....	3.699.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	28.142.969

Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdierne er pr. 31. december 2015 beregnet ved en kapitalisering af forventet driftsafkast på ejendommen. Ledelsen har valgt ikke at inddrage aktuelle priser på sammenlignelige ejendomme ved vurderingen af dagsværdier, idet det er ledelsens vurdering, at ejendomsmarkedet pt. er præget af købers forventninger til høje afkastkrav.

Som følge af ovenstående er der usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom, herunder særligt forrentningsfaktoren. En ændring i ledelsens skøn over forrentningsfaktoren vil påvirke den indregnede værdi i balancen væsentligt.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i Tilgodehavender i		
	dattervirksomhe er	tilknyttede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2015.....	72.117	438.696	7.593.209
Kostpris 31. december 2015.....	72.117	438.696	7.593.209
Opskrivninger 1. januar 2015.....	1.871.112	0	
Årets resultat	-572.000	0	
Egenkapitalbevægelser.....	-345.538	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	953.574	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..	1.025.691	438.696	7.593.209

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Bavarian Property Group ApS.....	1.063.550	-559.161	67 %
Blue Ocean Capital ApS.....	317.365	-199.599	100 %

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.871.112	20.482.536	22.478.648
Andre reguleringer.....		-345.538	-24.999	-370.537
Forslag til årets resultatdisponering.....		-572.000	-81.873	-653.873
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	953.574	20.375.664	21.454.238

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	12.770.286	12.131.751	635.000	9.595.598
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	571.030	0	0	0
Anden gæld.....	918.725	882.205	0	0
	14.260.041	13.013.956	635.000	9.595.598

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter t.kr. 15.928 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 28.143.

NOTER

	Note
Usikkerhed ved going concern	8
Selskabets ledelse forventer, at finansieringsaftalen med pengeinstitut opretholdes fremadrettet.	
Vurdering af investeringsejendomme, kapitalandele, tilgodehavender og udskudt skat	9
Investeringsejendomme måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet på baggrund af sammenlignelige ejendomstransaktioner. Vi henviser til noten "Investeringsejendomme".	
Datterselskaber er indregnet til indre værdi i følge seneste aflagte årsrapport. Datterselskabers årsrapporter indeholder ejendomme og kapitalandele hvorom der er usikkerhed ved værdiansættelsen af ejendomme.	
Der er usikkerhed ved tilgodehavender kr. 1.121.861, vedrørende udlån til personer.	
Selskabet har aktiveret 166.582 kr. i udskudt skat vedrørende fremførbare skattemæssige underskud. Ledelsen forventer, at disse underskud kan blive udnyttet af selskabet selv eller sambeskattede selskaber i løbet af 3-5 år.	