

Tapdrup Ejendomme ApS

CVR-nr. 32 14 33 18

Årsrapport for 2016

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 28. april 2017

Mette Haase Lindhardt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Tapdrup 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. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. april 2017

Direktion

Kim Tapdrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til ledelsen i Tapdrup Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tapdrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolind, den 7. april 2017

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tapdrup Ejendomme ApS Ormhøjgårdvej 27 8700 Horsens
	CVR-nr.: 32 14 33 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 30. april 2009 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Direktion	Kim Tapdrup, direktør
Revisor	Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kolind Midtpunkt 3, 1. 8560 Kolind
Advokat	Lindhardt Steffensen Advokater Østergade 45 8500 Grenaa
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Østergade 11 8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i beboelses- og erhvervsejendomme og udlejning heraf, samt salg af byggeydelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendomsporteføljen er værdiansat med baggrund i en normal-afkastmodel, hvilket medfører en vis iboende usikkerhed omkring værdiansættelsen.

Usikkerhederne og følsomheden overfor ændring i afkastkrav er nærmere beskrevet i regnskabet, hvortil der henvises.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 246.919, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.591.943.

Året er i øvrigt forløbet som forventet og er tilfredsstillende.

Finansiering

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har en god soliditet og likviditet.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Renterisici

Værdien af udlejningsejendommene er følsomme overfor udsving i renten, idet markedsrentenudgør et væsentligt element i værdiansættelsen. Selskabet er finansieret ved delvis faste og variabelt forrentede lån. Det er ledelsens vurdering, at selskabet ikke er særlig følsom overforudsving i renterne.

Kreditrisici

Selskabets investeringer er i overvejende grad finansieret ved langfristede lån, hvorfor ledelsen ikke vurderer, at der er særlige kreditrisici.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tapdrup Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra udellejning af ejendomme samt slag af byggeydelse, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	60 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-8 år	0-10 %
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

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

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.463.112	944.134
Personaleomkostninger	1	<u>-704.108</u>	<u>-484.751</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		759.004	459.383
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-146.846	-140.183
Andre driftsomkostninger		<u>-972</u>	<u>-269.223</u>
Resultat før finansielle poster		611.186	49.977
Finansielle indtægter	3	13.671	579
Finansielle omkostninger	4	<u>-320.938</u>	<u>-403.599</u>
Resultat før skat		303.919	-353.043
Skat af årets resultat	5	<u>-57.000</u>	<u>116.637</u>
Årets resultat		<u>246.919</u>	<u>-236.406</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>246.919</u>	<u>-236.406</u>
		<u>246.919</u>	<u>-236.406</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		16.078.391	13.007.701
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		0	70.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		129.423	184.431
Indretning af lejede lokaler		0	286.225
Materielle anlægsaktiver	6	<u>16.207.814</u>	<u>13.548.357</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.207.814</u>	<u>13.548.357</u>
Råvarer og hjælpematerialer		15.000	15.000
Varebeholdninger		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		90.934	49.020
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	102.083
Andre tilgodehavender		0	79.009
Selskabsskat		0	73.637
Periodeafgrænsningsposter		182.181	21.949
Tilgodehavender		<u>273.115</u>	<u>325.698</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>288.115</u>	<u>340.698</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.495.929</u></u>	<u><u>13.889.055</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for opskrivninger		866.975	866.975
Overført resultat		<u>3.724.968</u>	<u>3.478.049</u>
Egenkapital	7	<u>6.591.943</u>	<u>6.345.024</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>293.000</u>	<u>236.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>293.000</u>	<u>236.000</u>
Banker		709.172	464.462
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.839.029</u>	<u>5.006.294</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>7.548.201</u>	<u>5.470.756</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	283.500	184.500
Kreditinstitutter		1.244.374	1.228.462
Modtagne forudbetalinger fra kunder		267.275	291.475
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.887	90.609
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.911	0
Anden gæld		<u>142.838</u>	<u>42.229</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.062.785</u>	<u>1.837.275</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.610.986</u>	<u>7.308.031</u>
Passiver i alt		<u>16.495.929</u>	<u>13.889.055</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Årets resultat		246.919	-236.406
Reguleringer	12	460.583	678.515
Ændring i driftskapital	13	-9.933	-307.796
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		697.569	134.313
Renteindbetalinger og lignende		10.903	579
Renteudbetalinger og lignende		-309.201	-398.884
Pengestrømme fra ordinær drift		399.271	-263.992
Betalt selskabsskat		73.637	-20.676
Pengestrømme fra driftsaktivitet		472.908	-284.668
Køb af materielle anlægsaktiver		-2.796.785	-1.345.673
Salg af materielle anlægsaktiver		41.013	2.285.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-2.755.772	939.327
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-312.234	-1.940.644
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-204.217
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-32.516	-496.782
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		259.710	-13.016
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		2.220.000	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		15.912	0
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		131.992	0
Kontant kapitalforhøjelse		0	2.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		2.282.864	-654.659
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. januar 2016		0	0
Likvider 31. december 2016		0	0

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	642.389	467.482
Pensioner	19.840	5.148
Andre omkostninger til social sikring	11.604	9.792
Andre personaleomkostninger	<u>30.275</u>	<u>2.329</u>
	<u>704.108</u>	<u>484.751</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>146.846</u>	<u>140.183</u>
	<u>146.846</u>	<u>140.183</u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	58.161	40.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37.183	69.130
Indretning af lejede lokaler	0	13.613
Småanskaffelser	<u>51.502</u>	<u>17.274</u>
	<u>146.846</u>	<u>140.183</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.765	0
Andre finansielle indtægter	<u>5.906</u>	<u>579</u>
	<u>13.671</u>	<u>579</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>320.938</u>	<u>403.599</u>
	<u>320.938</u>	<u>403.599</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-73.637
Årets udskudte skat	<u>57.000</u>	<u>1.000</u>
	<u>57.000</u>	<u>-72.637</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	57.000	-116.637
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>0</u>	<u>44.000</u>
	<u>57.000</u>	<u>-72.637</u>

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2016	12.098.542	308.902	299.838
Tilgang i årets løb	3.142.464	24.160	0
Afgang i årets løb	0	-126.077	-299.838
Kostpris 31. december 2016	<u>15.241.006</u>	<u>206.985</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>1.111.506</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>1.111.506</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	202.347	124.471	13.613
Årets afskrivninger	58.161	37.183	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	-13.613
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-84.092	0
Overførsler i årets løb	13.613	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>274.121</u>	<u>77.562</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>16.078.391</u>	<u>129.423</u>	<u>0</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>1.092.874</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>14.985.517</u>	<u>129.423</u>	<u>0</u>

Noter

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	2.000.000	866.975	3.478.049	6.345.024
Årets resultat	0	0	246.919	246.919
Egenkapital 31. december 2016	2.000.000	866.975	3.724.968	6.591.943

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016 kr.	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital 1. januar 2016	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	125.000
Tilgang i året	0	0	0	0	1.875.000
Selskabskapital	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	478.462	738.172	29.000	535.729
Gæld til realkreditinstitutter	5.176.794	7.093.529	254.500	5.647.714
	5.655.256	7.831.701	283.500	6.183.443

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af selskabets ejendomsportefølje er behæftet med en vis iboende usikkerhed, idet ejendommene er værdiansat med baggrund i en normal-afkastbaseret model. Metoden er følsom overfor udsving i afkastkrav og rente. Værdien af ejendommene er tilsvarende afhængig af stand og ælde, udlejningsprocent mv. Det er ledelsens vurdering, at salgsværdien af ejendomsporteføljen som minimum svarer til den i regnskabet bogførte værdi.

Noter

10 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ejerpantebreve, jf. nedenstående, ligger også til sikkerhed for søsterselskabet Keymate ApS' engagement med pengeinstituttet.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tapdrup Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.094, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 16.070.

Overfor bankgæld er der ligeledes afgivet indtrædelsesretter i ovenstående realkreditpantebreve for nom. 989 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.970 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.970 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
12 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-13.671	-579
Finansielle omkostninger	320.938	403.599
Af- og nedskrivninger	96.316	392.132
Skat af årets resultat	57.000	-116.637
	<u>460.583</u>	<u>678.515</u>
13 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-60.710	-159.452
Ændring i leverandører mv.	50.777	-148.344
	<u>-9.933</u>	<u>-307.796</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Tapdrup

Direktør

På vegne af: Kim Tapdrup

Serienummer: PID:9208-2002-2-489985122358

IP: 5.103.113.34

2017-04-29 09:44:02Z

NEM ID 

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 78.156.99.143

2017-04-29 09:46:22Z

NEM ID 

Mette Haase Lindhardt

Dirigent

På vegne af: Mette Haase Lindhardt

Serienummer: PID:9208-2002-2-144715769397

IP: 109.70.54.5

2017-05-02 18:53:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ENMSW-G75NQ-6TT8L-A8ATH-055U5-XFX2B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>