

Ejendomsselskabet TB41 ApS

CVR-nr. 32779522

Søbrinken 9

5550 Langeskov

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2016

Dirigent

Navn: Peter Hermansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet TB41 ApS
Søbrinken 9
5550 Langeskov

CVR-nr.: 32779522

Hjemsted: Kerteminde

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Peter Hermansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet TB41 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, den 07.04.2016

Direktion

Peter Hermansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TB41 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TB41 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Odense, den 07.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Kolin
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernforbundne selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivning og for bygningers vedkommende med fradrag for akkumulerede afskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.916.376	1.589
Andre eksterne omkostninger		(288.542)	(193)
Bruttoresultat		1.627.834	1.396
Af- og nedskrivninger		(351.778)	(275)
Driftsresultat		1.276.056	1.121
Andre finansielle indtægter		125	1
Andre finansielle omkostninger	1	(440.054)	(381)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		836.127	741
Skat af ordinært resultat	2	(191.333)	(153)
Årets resultat		644.794	588
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		644.794	588
		644.794	588

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		29.146.339	29.379
Materielle anlægsaktiver	3	<u>29.146.339</u>	<u>29.379</u>
Anlægsaktiver		<u>29.146.339</u>	<u>29.379</u>
Andre tilgodehavender		0	1.356
Tilgodehavende selskabsskat		12.667	26
Tilgodehavender		<u>12.667</u>	<u>1.382</u>
Likvide beholdninger		<u>145.943</u>	<u>154</u>
Omsætningsaktiver		<u>158.610</u>	<u>1.536</u>
Aktiver		<u>29.304.949</u>	<u>30.915</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		600.000	600
Overført overskud eller underskud		<u>12.793.292</u>	<u>12.148</u>
Egenkapital		<u>13.393.292</u>	<u>12.748</u>
Udskudt skat		<u>522.000</u>	<u>318</u>
Hensatte forpligtelser		<u>522.000</u>	<u>318</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.373.638</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>11.373.638</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	538.009	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.200.857	17.016
Anden gæld		<u>277.153</u>	<u>833</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.016.019</u>	<u>17.849</u>
Gældsforpligtelser		<u>15.389.657</u>	<u>17.849</u>
Passiver		<u>29.304.949</u>	<u>30.915</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	12.148.498	12.748.498
Årets resultat	0	644.794	644.794
Egenkapital ultimo	600.000	12.793.292	13.393.292

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	237.100	381
Renteomkostninger i øvrigt	202.954	0
	440.054	381

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(12.667)	(26)
Ændring af udskudt skat	204.000	179
	191.333	153

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	30.339.357
Tilgange	118.326
Kostpris ultimo	30.457.683
Af- og nedskrivninger primo	(959.566)
Årets afskrivninger	(351.778)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.311.344)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.146.339

	Forfald inden 12 måneder	Forfald inden 12 måneder	Forfald efter 12 måneder	Restgæld efter 5 år
	2014	2015	2015	2015
	t.kr.	kr.	kr.	kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	538.009	11.373.638	9.338.000
	0	538.009	11.373.638	9.338.000

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 11.912 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.146 t.kr.

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

PHX Holding A/S, Søbrinken 9, 5550 Langeskov