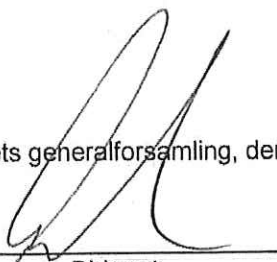


Tønnesgade 3, Vejle ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 32931707

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9 12 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	4
Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Tønnesgade 3, Vejle 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 8. februar 2016

Direktion



Anders Christian Sørensen

GENERELT

Årsregnskabet for Tønnesgade 3, Vejle ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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, investeringsejendommenes 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.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme og afkastet fastsættes på markedsniveau til 6 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	288.460	232.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-59.183	-7.200
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	12.251	2.309
Driftsresultat	241.528	227.395
Andre finansielle indtægter	3	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	559	0
Andre finansielle omkostninger	-109.414	-115.860
Resultat før skat	132.676	111.535
Skat af årets resultat.....	-42.277	-29.523
Årets resultat	90.399	82.012
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	90.399	82.012
Disponeret i alt	90.399	82.012

BALANCE PR. 31. DECEMBER

AKTIVER

	2015	2014
Investeringsejendomme	5.040.817	5.100.000
Materielle anlægsaktiver	5.040.817	5.100.000
Anlægsaktiver	5.040.817	5.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.305	21.556
Andre tilgodehavender	30.080	12.670
Tilgodehavender	39.385	34.226
Omsætningsaktiver	39.385	34.226
Aktiver	5.080.202	5.134.226

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	591.958	501.559
1 Egenkapital.....	671.958	581.559
Prioritetsgæld.....	3.727.577	3.881.900
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.727.577	3.881.900
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	115.000	100.000
Kreditinstitutter.....	358.215	388.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	76.153	67.159
Gæld til associerede virksomheder.....	7.264	7.264
Selskabsskat.....	42.277	21.523
Anden gæld.....	81.758	77.663
Periodeafgrænsningsposter.....	0	8.350
Kortfristede gældsforpligtelser.....	680.667	670.767
Gældsforpligtelser	4.408.244	4.552.667
Passiver.....	5.080.202	5.134.226
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	501.559	90.399	591.958
	<u>581.559</u>	<u>90.399</u>	<u>671.958</u>

Selskabets anpartskapital på kr. 80.000 er fordelt i anparter á kr. 100 og multipla heraf.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.842.577	115.000	3.100.000
	<u>3.842.577</u>	<u>115.000</u>	<u>3.100.000</u>

3 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i CS Ejendomsinvest A/S koncernen. Som sambeskattet selskab, der ikke er helejet, hæfter selskabet begrænset og subsidiært for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 3.252.983 er der udstedt et pantebrev i ejendommen Tønnesgade 3, Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.040.817.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S kr. 310.000 pr. 31. december 2015, er der deponeret et ejerpantebrev oprindeligt stort kr. 1.100.000 i ejendommen Tønnesgade 3, Vejle, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 5.040.817.

5 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg og udlejning af ejendomme.