

T&L Ejendomme ApS

Herningvej 102 C

7500 Holstebro

CVR-nr. 33 16 41 30

Årsrapport 2015/16

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/12 2016

Lars Spaabæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance pr. 30. september	11
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for T&L Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Holstebro, den 21. december 2016

Direktion

Lars Spaabæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i T&L Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T&L Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, "Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger".

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 21. december 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Claus Bredvig
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

T&L Ejendomme ApS
Herningvej 102 C
7500 Holstebro

Telefon: 2010 0010
CVR-nr.: 33 16 41 30
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Stiftet: 27. september 2010
Hjemsted: Holstebro

Direktion

Lars Spaabæk

Revisor

Beierholm
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Sletten 45
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Nordea
Helgolandsgade 20
7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Resultat før af- og nedskrivninger	678	639	443	307	229
Resultat før finansielle poster	506	441	298	187	84
Resultat af finansielle poster	-175	-140	-103	-48	-65
Årets resultat	251	234	147	103	19
Balance					
Balancesum	7.590	6.076	4.775	2.589	2.611
Egenkapital	873	621	387	240	137
Nøgletal					
Afkastningsgrad	7,4%	8,1%	8,1%	7,2%	3,2%

Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift samt køb og salg af ejendomme samt hermed forbunden virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 251.435, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 872.516.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T&L Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	54-83 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

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

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde opgjort på grundlag af færdiggørelsesgraden. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte kontraktomkostninger i forhold til kontraktens forventede samlede omkostninger. Når det er sandsynligt, at de samlede kontraktomkostninger vil overstige de samlede indtægter på en kontrakt, indregnes det forventede tab i resultatopgørelsen.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

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 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal:

Afkastningsgrad

Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste		677.921	638.633
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-47.553	-43.423
Andre driftsomkostninger		<u>-124.035</u>	<u>-153.928</u>
Resultat før finansielle poster		506.333	441.282
Finansielle omkostninger	1	<u>-175.111</u>	<u>-140.023</u>
Resultat før skat		331.222	301.259
Skat af årets resultat	2	<u>-79.787</u>	<u>-67.089</u>
Årets resultat		<u>251.435</u>	<u>234.170</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		101.200	0
Overført resultat		<u>150.235</u>	<u>234.170</u>
		<u>251.435</u>	<u>234.170</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		6.819.289	6.049.641
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>21.748</u>	<u>24.748</u>
		<u>6.841.037</u>	<u>6.074.389</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.841.037</u>	<u>6.074.389</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Aktiver bestemt for salg		<u>700.800</u>	<u>0</u>
		<u>700.800</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender			
Igangværende arbejder for fremmed regning	4	46.457	0
Andre tilgodehavender		<u>1.864</u>	<u>0</u>
		<u>48.321</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.569</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>749.121</u>	<u>1.569</u>
AKTIVER I ALT		<u>7.590.158</u>	<u>6.075.958</u>

Balance pr. 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		691.316	541.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret		101.200	0
Egenkapital i alt		872.516	621.081
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		32.525	241
Hensatte forpligtelser i alt		32.525	241
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		3.735.993	4.343.253
		3.735.993	4.343.253
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		101.193	99.787
Kreditinstitutter		1.991.161	190.089
Selskabsskat		106.608	114.336
Anden gæld		750.162	707.171
		2.949.124	1.111.383
Gældsforpligtelser i alt		6.685.117	5.454.636
PASSIVER I ALT		7.590.158	6.075.958
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	175.111	140.023
	<u>175.111</u>	<u>140.023</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	44.638	76.211
Årets udskudte skat	32.284	-5.547
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.865	-3.575
	<u>79.787</u>	<u>67.089</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygning- er	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. oktober 2015	6.214.832	30.000
Tilgang i årets løb	1.715.000	0
Afgang i årets løb	-902.177	0
	<u>7.027.655</u>	<u>30.000</u>
Kostpris 30. september 2016	165.191	5.252
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	44.553	3.000
Årets afskrivninger	-1.378	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	208.366	8.252
	<u>208.366</u>	<u>8.252</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>6.819.289</u>	<u>21.748</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>6.819.289</u>	<u>21.748</u>

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	kr.	kr.
4 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder, salgspris	732.457	0
Igangværende arbejder, a contofaktureret	<u>-686.000</u>	<u>0</u>
	<u>46.457</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	80.000	541.081	0	621.081
Årets resultat	<u>0</u>	<u>150.235</u>	<u>101.200</u>	<u>251.435</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>80.000</u>	<u>691.316</u>	<u>101.200</u>	<u>872.516</u>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.443.040</u>	<u>3.837.186</u>	<u>101.193</u>	<u>3.346.864</u>
	<u>4.443.040</u>	<u>3.837.186</u>	<u>101.193</u>	<u>3.346.864</u>

7 Eventualposter mv.

Ingen oplyst.

Noter til årsregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 5.828 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 5.374.