



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TL EJENDOMSELSKAB APS**  
**SDR. LOURUPVEJ 23, SDR. GØRDING, 6690 GØRDING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. februar 2016

---

Ole Schack Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TI Ejendomsselskab ApS Sdr. Lourupvej 23, Sdr. Gørding 6690 Gørding
	CVR-nr.: 34 07 23 10 Stiftet: 23. november 2011 Hjemsted: Gørding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Schack Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank A/S Storegade 20 6740 Bramming

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for TI Ejendomsselskab 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.

Gørding, den 3. februar 2016

Direktion

---

Ole Schack Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Tl Ejendomsselskab ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Tl Ejendomsselskab 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 3. februar 2016

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

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

Torben Poulsen  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser resultat for at være tilfredsstillende

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af selskabet ejendomme efter ÅRL § 41  
I forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis er der foretaget ændring af sammenligninstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	10-25 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.



## 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 acontoskatter.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.048.454</b>	<b>750.082</b>
Af- og nedskrivninger.....		-114.881	-67.823
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>933.573</b>	<b>682.259</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	100
Andre finansielle omkostninger.....	1	-406.248	-326.197
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>527.325</b>	<b>356.162</b>
Skat af årets resultat.....	2	-151.720	-256.931
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>375.605</b>	<b>99.231</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	99.800
Overført resultat.....		375.605	-569
<b>I ALT</b> .....		<b>375.605</b>	<b>99.231</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		12.455.030	9.338.885
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.455.030</b>	<b>9.338.885</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.455.030</b>	<b>9.338.885</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		381	82.500
Andre tilgodehavender.....		348.453	110.551
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1.400
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>348.834</b>	<b>194.451</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>348.834</b>	<b>194.451</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.803.864</b>	<b>9.533.336</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger.....		2.395.775	2.423.930
Overført overskud.....		618.491	242.886
Forslag til udbytte.....		0	99.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.094.266</b>	<b>2.846.616</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		727.404	699.297
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>727.404</b>	<b>699.297</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.233.386	1.173.122
Banklån.....		3.860.278	3.452.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.093.664</b>	<b>4.625.797</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	604.243	291.600
Gæld til pengeinstitutter.....		35.891	-9.087
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		881.147	733.351
Selskabsskat.....		91.672	48.319
Anden gæld.....		275.577	297.443
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.888.530</b>	<b>1.361.626</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.982.194</b>	<b>5.987.423</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.803.864</b>	<b>9.533.336</b>
 Eventualposter mv.	 6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>					
Tilknyttede virksomheder.....	11.016	9.040	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	395.232	317.157			
	<b>406.248</b>	<b>326.197</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	111.672	64.460	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	4.000	2.440			
Regulering af udskudt skat.....	36.048	190.031			
	<b>151.720</b>	<b>256.931</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2015.....		6.392.397			
Tilgang.....		3.261.911			
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>9.654.308</b>			
Opskrivninger 1. januar 2015.....		3.107.603			
Årets opskrivninger.....		-36.096			
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>3.071.507</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		161.115			
Årets afskrivninger.....		109.670			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>270.785</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>12.455.030</b>			
<b>Egenkapital</b>					
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	2.423.930	242.886	99.800	2.846.616
Årets værdireguleringer.....		-28.155			-28.155
Betalt udbytte.....				-99.800	-99.800
Forslag til årets resultatdisponering.....			375.605		375.605
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.395.775</b>	<b>618.491</b>	<b>0</b>	<b>3.094.266</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.173.122	3.399.672	166.286	2.545.480	
Banklån.....	3.744.275	4.298.235	437.957	2.190.022	
	<b>4.917.397</b>	<b>7.697.907</b>	<b>604.243</b>	<b>4.735.502</b>	

**Eventualposter mv.**

6

Selskabet har kautioneret for Trade-Line A/S' s engagement med Skjern Bank.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed TL Holding Gørding ApS og søstervirksomhed Trade-Line A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TL Holding Gørding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut, 7.698 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.455 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.510 tkr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.