



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TG APS**  
**KOLDMOSE KIRKEVEJ 12, 9460 BROVST**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. maj 2016

---

Thomas Grønnebæk

## 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.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet TG ApS Koldmose Kirkevej 12 9460 Brovst
	CVR-nr.: 34 88 93 33 Stiftet: 19. december 2012 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Grønnebæk
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Søndergade 10A 9320 Hjallerup

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Brovst, den 19. april 2016

Direktion

---

Thomas Grønnebæk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet TG ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet TG 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.

Aalborg, den 19. april 2016

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

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet 2 ejendomme, som begge er købt i januar 2015.

Ejendommene er reguleret til dagsværdi på baggrund af en beregning af kapitalafkastet ud fra dokumenterede og skønnede udgifter på ejendommene. Afkastkravet er fastsat med baggrund i officiel markedsrapport fra anerkendt ejendomsmægler. Der har været en positiv værdiregulering på 3.535 tkr. i året. Ligeledes er gælden reguleret til dagsværdi. Dette har haft en positiv påvirkning af årets resultat med 61 tkr.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt årets resultat, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for værende 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 Ejendomsselskabet TG ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

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

#### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



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

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.528.662</b>	<b>1.192.794</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.534.658	2.181.038
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		60.593	136.737
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.123.913</b>	<b>3.510.569</b>
Andre finansielle indtægter.....		700	8.161
Andre finansielle omkostninger.....		-681.024	-444.741
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.443.589</b>	<b>3.073.989</b>
Skat af årets resultat.....	1	-951.543	-725.270
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.492.046</b>	<b>2.348.719</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.442.046	2.298.719
<b>I ALT</b> .....		<b>3.492.046</b>	<b>2.348.719</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		39.998.000	27.093.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	39.998.000	27.093.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.998.000</b>	<b>27.093.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.007	149.338
Andre tilgodehavender.....		8.758	52.956
Tilgodehavender.....		12.765	202.294
Likvider.....		12.225	1.431.655
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>24.990</b>	<b>1.633.949</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.022.990</b>	<b>28.726.949</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		6.056.005	2.613.959
Forslag til udbytte.....		50.000	50.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>6.186.005</b>	<b>2.743.959</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.457.709	654.382
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.457.709</b>	<b>654.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.677.551	24.538.144
Banklån.....		3.340.544	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	4	<b>31.018.095</b>	<b>24.538.144</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	330.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		128.465	0
Selskabsskat.....		148.215	160.206
Anden gæld.....		754.501	630.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.361.181</b>	<b>790.464</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.379.276</b>	<b>25.328.608</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.022.990</b>	<b>28.726.949</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	148.216	160.206	
Regulering af udskudt skat.....	803.327	565.064	
	<b>951.543</b>	<b>725.270</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	24.387.426
Tilgang.....	9.370.342
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>33.757.768</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	2.705.574
Årets værdireguleringer.....	3.534.658
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>6.240.232</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>39.998.000</b>

**Egenkapital**

3

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	2.613.959	50.000	2.743.959
Betalt udbytte.....			-50.000	-50.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.442.046	50.000	3.492.046
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>6.056.005</b>	<b>50.000</b>	<b>6.186.005</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	24.538.144	27.677.551	0	22.944.398
Banklån.....	0	3.670.544	330.000	2.020.544
	<b>24.538.144</b>	<b>31.348.095</b>	<b>330.000</b>	<b>24.964.942</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med Koldmose Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.678 tkr., er der givet pant i 5 af 6 grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.383 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.250 tkr., der giver pant i Østerbrogade 56, 1, 9400 Nørresundby. Ejerpantebrevet på i alt 5.250 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.000 tkr., der giver pant i Langelandsgade 48, 9000 Aalborg. Ejerpantebrevet på i alt 4.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.