



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

TB EJENDOMME VARDE APS
GELLERUPVEJ 91, 6800 VARDE
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. december 2016

Brian Blom

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TB Ejendomme Varde ApS Gellerupvej 91 6800 Varde
	CVR-nr.: 35 23 06 88
	Hjemsted: Varde
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Brian Blom Torben Lyhne
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TB Ejendomme Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 12. december 2016

Direktion

Brian Blom

Torben Lyhne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i TB Ejendomme Varde ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TB Ejendomme Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 12. december 2016

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

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor

Carsten Lyndgaard
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 162.129.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.749.327 og en egenkapital på kr. 2.728.543.

I løbet af regnskabsåret har selskabet modtaget tilskud fra kapitalejere på t.kr. 2.000.

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 TB Ejendomme Varde ApS for 2015/16 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter i forbindelse med ejendomsudlejning.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0%

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.

Aktiver med anskaffelsessum under kr. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der er vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		275.229	197
Af- og nedskrivninger.....		-240.467	-184
DRIFTSRESULTAT		34.762	13
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		293.242	354
Andre finansielle indtægter.....		1	1
Andre finansielle omkostninger.....	1	-220.455	-173
RESULTAT FØR SKAT		107.550	195
Skat af årets resultat.....	2	54.579	46
ÅRETS RESULTAT		162.129	241
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		162.129	241
I ALT		162.129	241

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.853.031	3.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		497.169	597
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.350.200	3.930
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.760.000	1.840
Finansielle anlægsaktiver.....	4	1.760.000	1.840
ANLÆGSAKTIVER.....		6.110.200	5.770
Udskudt skatteaktiv.....		24.889	12
Andre tilgodehavender.....		395.844	433
Tilgodehavende selskabsskat.....		212.501	156
Tilgodehavender.....		633.234	601
Likvide beholdninger.....		5.893	60
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		639.127	661
AKTIVER.....		6.749.327	6.431

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....		480.000	480
Overført overskud.....		2.248.543	86
EGENKAPITAL.....	5	2.728.543	566
Gæld kreditforeninger.....		2.883.741	1.181
Banklån.....		0	1.081
Kortfristet del af langfristet gæld.....		-66.000	-45
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.817.741	2.217
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	66.000	45
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	490
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		16.513	219
Gæld til associerede virksomheder.....		888.256	2.804
Selskabsskat.....		77.374	20
Anden gæld.....		154.900	70
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.203.043	3.648
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.020.784	5.865
PASSIVER.....		6.749.327	6.431
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	5.500	20	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	214.955	153	
	220.455	173	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-41.690	-74	2
Regulering af udskudt skat.....	-12.889	28	
	-54.579	-46	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015.....	3.362.535	860.500	
Tilgang.....	545.659	117.000	
Afgang.....	0	-35.000	
Kostpris 30. september 2016.....	3.908.194	942.500	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	29.463	263.764	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-14.000	
Årets afskrivninger	25.700	195.567	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	55.163	445.331	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	3.853.031	497.169	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i dattervirksomhe er	4
Kostpris 1. oktober 2015.....		1.900.000	
Kostpris 30. september 2016.....		1.900.000	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		100.000	
Udloddet resultat		-373.242	
Årets opskrivninger		373.242	
Opskrivninger 30. september 2016.....		100.000	
Ned- og afskrivninger 1. oktober 2015.....		160.000	
Årets nedskrivning.....		80.000	
Ned- og afskrivninger 30. september 2016.....		240.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		1.760.000	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Byggefirmaet Blom & Bjerg ApS.....	1.973.242	373.242	100 %

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	480.000	86.414	566.414
Andre reguleringer.....		2.000.000	2.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		162.129	162.129
Egenkapital 30. september 2016.....	480.000	2.248.543	2.728.543

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld kreditforeninger.....	1.180.918	2.883.741	66.000	2.500.000
Banklån.....	1.081.131	0	0	0
	2.262.049	2.883.741	66.000	2.500.000

Eventualposter mv.

Ingen.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor kr. 2.883.741, er der givet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 3.853.031.