



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

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2018

Torben Lyhne

CVR-NR. 35 23 06 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-13 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 14-16 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | TB Ejendomme Varde ApS Gellerupvej 91 6800 Varde |
| | E-mail: torben@blomogbjerg.dk |
| | CVR-nr.: 35 23 06 88 |
| | Stiftet: 19. april 2013 |
| | Hjemsted: Varde |
| | Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018 |
| Direktion | Brian Blom Torben Lyhne |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg |
| Pengeinstitut | Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 12. december 2018

Direktion:

Brian Blom

Torben Lyhne

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i TB Ejendomme Varde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TB Ejendomme Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 12. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 436.198 | 359 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -244.855 | -228 |
| DRIFTSRESULTAT | | 191.343 | 131 |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | | 1.916.429 | 869 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 1.626 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -67.635 | -85 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 2.041.763 | 915 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -40.054 | -19 |
| ÅRETS RESULTAT | | 2.001.709 | 896 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.000.000 | 400 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 1.916.429 | 0 |
| Overført resultat..... | | -1.914.720 | 496 |
| I ALT | | 2.001.709 | 896 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|--|----------|------------------|--------------|
| Grunde og bygninger..... | | 3.943.221 | 3.969 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 522.128 | 334 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 4.465.349 | 4.303 |
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 3.671.429 | 1.680 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 5 | 3.671.429 | 1.680 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 8.136.778 | 5.983 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 200.357 | 117 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 39.824 | 38 |
| Andre tilgodehavender..... | | 84.587 | 952 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 566.734 | 288 |
| Tilgodehavender..... | | 891.502 | 1.395 |
| Likvide beholdninger..... | | 173.959 | 270 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.065.461 | 1.665 |
| AKTIVER..... | | 9.202.239 | 7.648 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| PASSIVER | Note | 2018 kr. | 2017 tkr. |
|---|----------|------------------|--------------|
| Selskabskapital..... | | 80.000 | 80 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 1.899 | 0 |
| Overført overskud..... | | 3.144.842 | 3.145 |
| Forslag til udbytte..... | | 2.000.000 | 400 |
| EGENKAPITAL..... | 6 | 5.226.741 | 3.625 |
| Gæld kreditforeninger..... | | 2.565.743 | 2.675 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 7 | 2.565.743 | 2.675 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 7 | 120.000 | 110 |
| Selskabsskat..... | | 593.560 | 295 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 428.862 | 813 |
| Anden gæld..... | | 258.833 | 130 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 8.500 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.409.755 | 1.348 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 3.975.498 | 4.023 |
| PASSIVER..... | | 9.202.239 | 7.648 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

NOTER

| | 2017/18 kr. | 2016/17 tkr. | Note |
|--|----------------------------|--|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 1.626 | 0 | |
| | 1.626 | 0 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 67.635 | 85 | |
| | 67.635 | 85 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 34.826 | 29 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 6.847 | 3 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -1.619 | -13 | |
| | 40.054 | 19 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. oktober 2017..... | 4.049.784 | 951.179 | |
| Tilgang..... | 0 | 512.760 | |
| Afgang..... | 0 | -179.024 | |
| Kostpris 30. september 2018..... | 4.049.784 | 1.284.915 | |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017..... | 80.863 | 618.656 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | -83.019 | |
| Årets afskrivninger | 25.700 | 227.150 | |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2018..... | 106.563 | 762.787 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018..... | 3.943.221 | 522.128 | |

NOTER

| | | | | | | Note | |
|--|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|------|----------|
| Finansielle anlægsaktiver | | | | | | | 5 |
| | | | | | Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. oktober 2017..... | | | | | 1.900.000 | | |
| Tilgang..... | | | | | 75.000 | | |
| Kostpris 30. september 2018..... | | | | | 1.975.000 | | |
| Opskrivninger 1. oktober 2017..... | | | | | 100.000 | | |
| Årets opskrivninger | | | | | 1.996.429 | | |
| Opskrivninger 30. september 2018..... | | | | | 2.096.429 | | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2017..... | | | | | 320.000 | | |
| Årets nedskrivning..... | | | | | 80.000 | | |
| Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2018..... | | | | | 400.000 | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018..... | | | | | 3.671.429 | | |
| Egenkapital | | | | | | | 6 |
| | | | | | | | |
| | | Reserve for nettoopsk. efter indre | | | | | |
| | Selskabs- | værdi | Overført | Forslag til | | | |
| | kapital | metode | overskud | udbytte | I alt | | |
| Egenkapital 1. oktober 2017.... | 80.000 | 0 | 3.145.032 | 400.000 | 3.625.032 | | |
| Betalt udbytte..... | | | | -400.000 | -400.000 | | |
| Udbytte fra dattervirksomhed.. | | -1.914.530 | 1.914.530 | | | | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 1.916.429 | -1.914.720 | 2.000.000 | 2.001.709 | | |
| Egenkapital 30. september 2018..... | 80.000 | 1.899 | 3.144.842 | 2.000.000 | 5.226.741 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | | | 7 |
| | | | | | | | |
| | | 1/10 2017 | 30/9 2018 | Afdrag | Restgæld | | |
| | | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år | | |
| Gæld kreditforeninger..... | 2.785.374 | 2.685.743 | | 120.000 | 2.050.000 | | |
| | 2.785.374 | 2.685.743 | | 120.000 | 2.050.000 | | |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 594 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stort kr. 2.685.743, er givet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 3.801.631.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TB Ejendomme Varde ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter i forbindelse med ejendomsudlejning.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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.

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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved salg 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 af - og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives 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, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.