

T.L. Estate ApS

Solhøjsvej 45, 9210 Aalborg
CVR-nr. 35 39 69 50

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.05.16

Thomas Løth
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

T.L. Estate ApS
Solhøjsvej 45
9210 Aalborg
Telefon: 20 33 28 88
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 39 69 50

Direktion

Thomas Løth

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nykredit
Handelsbanken

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for T.L. Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. marts 2016

Direktionen

Thomas Løth

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i T.L. Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T.L. Estate ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 31. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Erik K. Nielsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at fungere som ejendomsselskab og forestå køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.538.506 mod DKK 1.983.444 for tiden 05.07.13 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.601.950.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

		05.07.13
	2015	31.12.14
Note	DKK	DKK
	1.080.474	1.555.807
1 Personaleomkostninger	-56.272	-66.891
	1.024.202	1.488.916
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.612.500	2.161.435
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	116.107	-354.802
	3.752.809	3.295.549
Andre finansielle indtægter	285	22.546
Andre finansielle omkostninger	-460.664	-673.462
	-460.379	-650.916
	3.292.430	2.644.633
Skat af årets resultat	-753.924	-661.189
	2.538.506	1.983.444
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.538.506	1.983.444
	2.538.506	1.983.444

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	29.000.000	26.200.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	29.000.000	26.200.000
	Anlægsaktiver i alt	29.000.000	26.200.000
	Tilgodehavende selskabsskat	29.276	0
	Andre tilgodehavender	6.397	32.762
	Periodeafgrænsningsposter	8.985	22.824
	Tilgodehavender i alt	44.658	55.586
	Likvide beholdninger	664.011	773.239
	Omsætningsaktiver i alt	708.669	828.825
	Aktiver i alt	29.708.669	27.028.825

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	4.521.950	1.983.444
3	Egenkapital i alt	4.601.950	2.063.444
	Hensættelser til udskudt skat	1.065.549	457.349
	Hensatte forpligtelser i alt	1.065.549	457.349
	Ansvarlig lånekapital mv.	5.330.214	5.174.966
	Gæld til realkreditinstitutter	17.498.568	18.171.681
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	22.828.782	23.346.647
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	554.916	540.984
	Selskabsskat	0	3.840
	Anden gæld	657.472	616.561
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.212.388	1.161.385
	Gældsforpligtelser i alt	24.041.170	24.508.032
	Passiver i alt	29.708.669	27.028.825

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	05.07.13
2015	31.12.14
DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	43.815	53.768
Andre omkostninger til social sikring	180	360
Personalemkostninger i øvrigt	12.277	12.763
I alt	56.272	66.891

2. Investeringsejendomme

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	24.038.565
Tilgang i året	187.500
Kostpris pr. 31.12.15	24.226.065
Dagsværdireguleringer i året	4.773.935
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	4.773.935
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	29.000.000

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdi, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitaliseringen skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.15 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på henholdsvis 4,3% og 4,8%.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 05.07.13 - 31.12.14</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.983.444
Saldo pr. 31.12.14	80.000	1.983.444

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	80.000	1.983.444
Forslag til resultatdisponering	0	2.538.506
Saldo pr. 31.12.15	80.000	4.521.950

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.330.214	5.174.966
Gæld til realkreditinstitutter	316.221	14.922.133	17.814.789	18.712.665
I alt	316.221	14.922.133	23.145.003	23.887.631

5. Eventualforpligtelser

Ingen.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.815 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 29.000.

Udover medtaget prioritetsgæld i ejendommene er der restgæld på t.DKK 5.765, hvor ydelsen fuldt ud dækkes af byfornyelsesmidler, hvorfor gælden ikke medtages.