

TN Udvikling A/S

Kong Christians Alle 43, 2., 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 47 82 05

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.04.16

Torben Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

TN Udvikling A/S
Kong Christians Alle 43, 2.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 47 82 05

Bestyrelse

Bo Knudsen, formand
Kurt Poulsen
Torben Nielsen

Direktion

Torben Nielsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for TN Udvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2016

Direktionen

Torben Nielsen

Bestyrelsen

Bo Knudsen
Formand

Kurt Poulsen

Torben Nielsen

Til kapitalejerne i TN Udvikling A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for TN Udvikling A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 21. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve og udvikle ejendomme med henblik på efterfølgende videresalg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 12.956.942 mod DKK -1.891.930 for tiden 13.09.13 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.065.012.

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.

		13.09.13	
		2015	
Note		DKK	
		31.12.14	
		DKK	
	Bruttofortjeneste	12.128.627	-715.139
1	Personaleomkostninger	-1.556.608	-1.755.541
	Resultat før finansielle poster	10.572.019	-2.470.680
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	4.976.310	0
	Andre finansielle indtægter	29.292	2
2	Andre finansielle omkostninger	-162.478	-252
	Finansielle poster i alt	4.843.124	-250
	Resultat før skat	15.415.143	-2.470.930
3	Skat af årets resultat	-2.458.201	579.000
	Årets resultat	12.956.942	-1.891.930

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.968.043	0
	Overført resultat	7.988.899	-1.891.930
	I alt	12.956.942	-1.891.930

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	5.653.197	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.529.292	0
	Andre tilgodehavender	12.000	12.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	8.194.489	12.000
	Anlægsaktiver i alt	8.194.489	12.000
	Råvarer og hjælpematerialer	13.316.426	0
	Varebeholdninger i alt	13.316.426	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.500	0
	Udskudt skatteaktiv	0	579.000
	Andre tilgodehavender	1.260.439	20.189
	Periodeafgrænsningsposter	0	23.878
	Tilgodehavender i alt	1.302.939	623.067
	Likvide beholdninger	5.400.713	1.577.484
	Omsætningsaktiver i alt	20.020.078	2.200.551
	Aktiver i alt	28.214.567	2.212.551

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overkurs ved emission	0	3.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	4.968.043	0
	Overført resultat	9.596.969	-1.891.930
5	Egenkapital i alt	15.065.012	2.108.070
	Gæld til kreditinstitutter	11.080.568	6.745
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.547	26.559
	Selskabsskat	1.879.201	0
	Anden gæld	83.239	71.177
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.149.555	104.481
	Gældsforpligtelser i alt	13.149.555	104.481
	Passiver i alt	28.214.567	2.212.551

6 Kontraktlige forpligtelser

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.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelæssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre tilgodehavender består af deposita, der måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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

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

	13.09.13
2015	31.12.14
DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	1.541.420	1.748.740
Andre omkostninger til social sikring	4.875	5.567
Personalemkostninger i øvrigt	10.313	1.234
I alt	1.556.608	1.755.541
I personaleomkostninger indgår følgende:		
Vederlag til direktion	1.499.010	1.748.740

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.938	0
Øvrige finansielle omkostninger	159.540	252
I alt	162.478	252

3. Skatter

Årets aktuelle skat	1.879.201	0
Årets udskudte skat	579.000	-579.000
I alt	2.458.201	-579.000

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	685.154	0
Kostpris pr. 31.12.15	685.154	0
Egenkapitalreguleringer	-440.676	0
Årets resultat	5.408.719	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	4.968.043	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	5.653.197	0

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Aalborg Nordhavn ApS, Aalborg	50%	11.306.393	10.817.437

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emis- sion	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 13.09.13 - 31.12.14</i>				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	500.000	3.500.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-1.891.930
Saldo pr. 31.12.14	500.000	3.500.000	0	-1.891.930

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 -
31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	500.000	3.500.000	0	-1.891.930
Overførsler, reserver	0	-3.500.000	0	3.500.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.968.043	7.988.899
Saldo pr. 31.12.15	500.000	0	4.968.043	9.596.969

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

	31.12.15 DKK	31.12.14 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Kontraktlige forpligtelser

Leje og leasingydelse:		
Næste år	74.000	81.000
I alt	74.000	81.000