

TB INVEST ApS

Jernaldervej 2
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/06/2016

Bruno Bodeholt Tollund
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TB INVEST ApS
Jernaldervej 2
8600 Silkeborg

CVR-nr: 35636692
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse SPAR NORD BANK
Borgergade 36
8600 Silkeborg

Revisor KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Strandvejen 7
8600 Silkeborg
DK Danmark
CVR-nr: 15587008
P-enhed: 1000947616

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TB Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Betingelserne for fravalg af refision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 02/06/2016

Direktion

Torben Iversen

Bruno Bodeholt Tollund

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TB Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 3 i årsregnskabet vedrørende "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling". Det fremgår heraf, at der på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er stor usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendomme i årsregnskabet, der er baseret på blandt andet en uvildig ejendomsmæglers vurdering, giver et retvisende billede heraf.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Sejs, 02/06/2016

Kjeld Linnebjerg
Registreret revisor

KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 15587008

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsregnskabet, som er baseret på blandt andet en vurdering fra en uvildig ejendomsmægler, giver et retvisende billede heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Bygningen på selskabets ejendom er nu udlejet til boligformål, og selskabet oppebærer en lejeindtægt for et parkeringsareal. Indtægten fra udlejningsaktiviteten har i 2015 været relativt begrænsede, idet bygningen kun har været udlejet en del af året. Fremadrettet forventes indtægterne at blive af en sådan størrelse, at der kan realiseres positive resultater i selskabet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget visse tekstmæssige præciseringer af den anvendte regnskabspraksis.

Generelt

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra handel med ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt der inden årets udgang er indgået bindende aftale om salg, og der er opnået tilstrækkelig grad af sikkerhed for, at der modtages betaling for salget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. eventuel moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætning fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet .

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter driftsomkostninger vedrørende selskabets ejendomme så som ejendomsskat, forsikring, el, varme og vand m.m. samt administrationsomkostninger, der omfatter omkostninger til bogføringsassistance, revisor og advokat m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.m.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og omkostninger, der er direkte tilknyttet erhvervelsen. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter grund og bygninger erhvervet med henblik på videresalg, (ejendomsprojekt for egen regning) måles til kostpris eller nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere end kostprisen.

Kostpris for varebeholdningen omfatter købsprisen for grund og bygninger med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet købet og med tillæg af projekt- og byggeomkostninger.

Nettorealisationseværdien for grund og bygninger erhvervet med henblik på videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdisættes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		20.000	0
Eksterne omkostninger		-38.901	-32.814
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		167.710	0
Bruttoresultat		148.809	-32.814
Resultat af ordinær primær drift		148.809	-32.814
Andre finansielle indtægter		0	18
Øvrige finansielle omkostninger		-32.986	-30.294
Ordinært resultat før skat		115.823	-63.090
Skat af årets resultat		-22.157	14.826
Årets resultat		93.666	-48.264
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		93.666	-48.264
I alt		93.666	-48.264

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		800.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	800.000	0
Anlægsaktiver i alt		800.000	0
Fremstillede varer og handelsvarer		0	630.873
Varebeholdninger i alt		0	630.873
Udskudte skatteaktiver		0	14.826
Periodeafgrænsningsposter		2.590	1.846
Tilgodehavender i alt		2.590	16.672
Likvide beholdninger		3.954	1.187
Omsætningsaktiver i alt		6.544	648.732
Aktiver i alt		806.544	648.732

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	50.000	50.000
Overført resultat		45.402	-48.264
Egenkapital i alt		95.402	1.736
Hensættelse til udskudt skat		7.331	0
Hensatte forpligtelser i alt		7.331	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		686.311	636.996
Deposita		5.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		703.811	646.996
Gældsforpligtelser i alt		703.811	646.996
Passiver i alt		806.544	648.732

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-48.264	1.736
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	93.666	93.666
Egenkapital, ultimo	50.000	45.402	95.402

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris 1. januar 2015	0
Årets tilgang til kostpris	632.290
Kostpris ultimo	632.290
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	0
Årets regulering til dagsværdi	167.710
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	167.710
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	800.000

2. Registreret kapital mv.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital 1. januar 2014	0
Indbetalt 1. januar 2014 ved selskabets stiftelse	50.000
Anpartskapital 31. december 2015	50.000

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsregnskabet, som er baseret på blandt andet en uvildig ejendomsmæglers vurdering, giver et retvisende billede heraf.