

TFN Ejendomme ApS

**Serup Skovvej 7
Serup
8632 Lemming**

CVR-nr. 36 05 63 39

Årsrapport for 2017/18

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 4. januar 2019

Torben Frits Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for TFN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Serup, den 7. december 2018

Direktion

Torben Frits Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i TFN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TFN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 7. december 2018

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Jens Villemann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34151

Selskabsoplysninger

Selskabet

TFN Ejendomme ApS
Serup Skovvej 7
Serup
8632 Lemming

CVR-nr.: 36 05 63 39

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet: 27. juli 2014

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Lemming

Direktion

Torben Frits Nielsen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 7, 1.
8600 Silkeborg

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S
Vestergade 8-10
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er administration og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 467.587, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 4.698.251.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TFN Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	40 %

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år 0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.403.093	1.277.612
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-607.347</u>	<u>-7.460.924</u>
Resultat før finansielle poster		795.746	-6.183.312
Finansielle indtægter		3.620	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-200.613</u>	<u>-646.323</u>
Resultat før skat		598.753	-6.829.635
Skat af årets resultat	2	<u>-131.166</u>	<u>1.501.964</u>
Årets resultat		<u>467.587</u>	<u>-5.327.671</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>467.587</u>	<u>-5.327.671</u>
		<u>467.587</u>	<u>-5.327.671</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		19.871.512	20.288.343
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>607.141</u>	<u>711.657</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>20.478.653</u>	<u>21.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.478.653</u>	<u>21.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		497.297	0
Selskabsskat		<u>182.798</u>	<u>434.776</u>
Tilgodehavender		<u>680.095</u>	<u>434.776</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>680.095</u>	<u>434.776</u>
Aktiver i alt		<u>21.158.748</u>	<u>21.434.776</u>

Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>4.648.251</u>	<u>4.180.664</u>
Egenkapital		<u>4.698.251</u>	<u>4.230.664</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>708.000</u>	<u>479.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>708.000</u>	<u>479.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.113.034	11.749.282
Andre kreditinstitutter		<u>2.977.250</u>	<u>3.451.250</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>14.090.284</u>	<u>15.200.532</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	871.579	631.703
Kreditinstitutter		51.314	739.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.700	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.586	45.228
Anden gæld		162.197	88.190
Periodeafgrænsningsposter		<u>397.837</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.662.213</u>	<u>1.524.580</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.752.497</u>	<u>16.725.112</u>
Passiver i alt		<u>21.158.748</u>	<u>21.434.776</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	50.000	4.180.664	4.230.664
Årets resultat	0	467.587	467.587
Egenkapital 30. september 2018	50.000	4.648.251	4.698.251

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	50.000	4.508.335	4.558.335
Årets resultat	0	-5.327.671	-5.327.671
Tilskud fra koncern	0	5.000.000	5.000.000
Egenkapital 30. september 2017	50.000	4.180.664	4.230.664

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

	Note	2017/2018	2016/2017
		kr.	kr.
Årets resultat		467.587	-5.327.671
Reguleringer	7	935.506	6.605.283
Ændring i driftskapital	8	-25.758	-529.975
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.377.335	747.637
Finansielle omkostninger		-196.158	-646.321
Pengestrømme fra ordinær drift		1.181.177	101.316
Betalt selskabsskat		349.812	174.700
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.530.989	276.016
Køb af materielle anlægsaktiver		-85.999	-875.642
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-85.999	-875.642
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-871.204	0
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-688.144	-10.572.453
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-5.000.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	11.160.939
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		114.358	11.140
Koncerntilskud		0	5.000.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-1.444.990	599.626
Ændring i likvider		0	0
Likvider 1. oktober 2017		0	0
Likvider 30. september 2018		0	0

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	194.800
Andre finansielle omkostninger	<u>200.613</u>	<u>451.523</u>
	<u>200.613</u>	<u>646.323</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-97.834	-84.964
Årets udskudte skat	<u>229.000</u>	<u>-1.417.000</u>
	<u>131.166</u>	<u>-1.501.964</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	131.726	-1.502.520
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	1	0
Afrundinger	<u>-561</u>	<u>556</u>
	<u>131.166</u>	<u>-1.501.964</u>

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. oktober 2017	31.213.296	1.045.158
Tilgang i årets løb	85.999	0
Kostpris 30. september 2018	<u>31.299.295</u>	<u>1.045.158</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	10.924.952	333.501
Årets afskrivninger	<u>502.831</u>	<u>104.516</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>11.427.783</u>	<u>438.017</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>19.871.512</u>	<u>607.141</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>314.000</u>	<u>0</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. oktober 2017</u>	<u>Gæld 30. september 2018</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	12.380.985	11.747.613	634.579	8.432.235
Andre kreditinstitutter	<u>3.451.250</u>	<u>3.214.250</u>	<u>237.000</u>	<u>2.029.250</u>
	<u>15.832.235</u>	<u>14.961.863</u>	<u>871.579</u>	<u>10.461.485</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet T. Frits Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.748, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 19.838.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 4.000 til sikkerhed for bankgæld.

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-3.620	0
Finansielle omkostninger	200.613	646.323
Af- og nedskrivninger	607.347	7.460.924
Skat af årets resultat	<u>131.166</u>	<u>-1.501.964</u>
	<u>935.506</u>	<u>6.605.283</u>
8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-497.297	708.509
Ændring i leverandører mv.	<u>471.539</u>	<u>-1.238.484</u>
	<u>-25.758</u>	<u>-529.975</u>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Villemann

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:33948794-RID:12466187

IP: 178.157.xxx.xxx

2019-01-05 08:36:40Z

NEM ID 

Torben Frits Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-281146680351

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-01-06 08:35:01Z

NEM ID 

Torben Frits Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-281146680351

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-01-06 08:35:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LIQWT-TFKCL-FA2H7-JOC8Y-UT55L-6AQHP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>