

TBV2 ApS
Clara Frijsvej 17, 4600 Køge

CVR-nr. 36 53 29 63

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2017.

Jesper Smidt-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for TBV2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. januar 2017

Direktion

Jesper Smidt-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i TBV2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TBV2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 19. januar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TBV2 ApS Clara Frijsvej 17 4600 Køge
	CVR-nr.: 36 53 29 63
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jesper Smidt-Nielsen
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Modervirksomhed	Armador ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TBV2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger, andre driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen opgøres ud fra en måling baseret på ledelsens vurdering.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TBV2 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	128.370	-140.348
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.058.979	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-117.745</u>	<u>-71.891</u>
Resultat før skat	5.069.604	-212.239
Skat af årets resultat	<u>-1.036.726</u>	<u>49.876</u>
Årets resultat	<u>4.032.878</u>	<u>-162.363</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	2.032.878	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-162.363</u>
Disponeret i alt	<u>4.032.878</u>	<u>-162.363</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	7.700.000	2.647.560
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>2.647.560</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>2.647.560</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.876	0
Tilgodehavende selskabsskat	23.156	49.876
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>27.334</u>
Tilgodehavender i alt	<u>73.032</u>	<u>77.210</u>
Likvide beholdninger	<u>2.138.324</u>	<u>41.758</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.211.356</u>	<u>118.968</u>
Aktiver i alt	<u>9.911.356</u>	<u>2.766.528</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.870.515	-162.363
Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>3.920.515</u>	<u>-112.363</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.059.882	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.059.882</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	4.340.641	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.340.641	0
Kortfristet del af langfristet gæld	230.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.871.891
Anden gæld	360.318	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	590.318	2.878.891
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.930.959</u>	<u>2.878.891</u>
Passiver i alt	<u>9.911.356</u>	<u>2.766.528</u>
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med at eje fast ejendom, udlejning heraf samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.570.641	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-230.000	0
	<u>4.340.641</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.400.000</u>	<u>0</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.775 t.kr. til sikkerhed for investeringsejendom.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Armador ApS, CVR-nr. 29223807 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.