
TF Udlejning ApS

Elmegade 31, 4400 Kalundborg

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 37 25 86 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/5 2016

Hans Kristian Frederiksen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 8

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TF Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12. maj 2016

Direktion

Hans-Kristian Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TF Udlejning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 12. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

TF Udlejning ApS
Elmegade 31
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 25 86 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kalundborg

Direktion

Hans-Kristian Frederiksen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for TF Udlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende regnskabsår er selskabets første.

Selskabet er stiftet i forbindelse med ophørsspaltning af Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS.

Begge selskaber er ejet 100% af Hans Frederiksen Holding ApS og bogført værdi-metoden ("book value method") er anvendt i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.

Der er ikke indarbejdet sammenligningstal da bogført værdi-metoden ikke kræver denne tilpasning.

Selskabet har således valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven der ellers først træder i kraft for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 382.637, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.312.660.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Bruttofortjeneste		1.014.102
Personaleomkostninger		0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-301.156</u>
Resultat før finansielle poster		712.946
Finansielle omkostninger	2	<u>-207.456</u>
Resultat før skat		505.490
Skat af årets resultat	3	<u>-122.853</u>
Årets resultat		<u>382.637</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000
Overført resultat	<u>182.637</u>
	<u>382.637</u>

Balance 31. december

	Note	2015 DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger		12.624.051
Materielle anlægsaktiver	4	12.624.051
Anlægsaktiver		12.624.051
Aktiver		12.624.051
Passiver		
Selskabskapital		125.000
Overført resultat		2.987.660
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000
Egenkapital		3.312.660
Hensættelse til udskudt skat	5	197.091
Hensatte forpligtelser		197.091
Gæld til realkreditinstitutter		5.725.653
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.725.653
Gæld til realkreditinstitutter	6	157.417
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.827.084
Selskabsskat		139.473
Anden gæld		264.673
Kortfristede gældsforpligtelser		3.388.647
Gældsforpligtelser		9.114.300
Passiver		12.624.051
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	0	0	0	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg efter sammenlægningsmetoden	125.000	2.805.023	0	2.930.023
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	2.805.023	0	2.930.023
Årets resultat	0	182.637	200.000	382.637
Egenkapital 31. december	125.000	2.987.660	200.000	3.312.660

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK
Årets resultat		382.637
Reguleringer	8	631.465
Ændring i driftskapital	9	<u>23.689</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.037.791
Renteudbetalinger og lignende		<u>-207.456</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		830.335
Betalt selskabsskat		<u>-252.090</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		578.245
Køb af materielle anlægsaktiver		<u>-38.000</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-38.000
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-117.930
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>-422.315</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-540.245
Ændring i likvider		0
Likvider 1. januar		<u>0</u>
Likvider 31. december		0

Noter til årsregnskabet

	2015
	DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	301.156
	301.156
2 Finansielle omkostninger	
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	115.234
Andre finansielle omkostninger	92.222
	207.456
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	139.473
Årets udskudte skat	-16.620
	122.853
Skat af årets resultat fordeles således:	
Beregnet 23,5% skat af årets resultat før skat	118.790
Skatteeffekt af:	
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	2.929
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	1.134
	122.853

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	12.887.207
Tilgang i årets løb	<u>38.000</u>
Kostpris 31. december	<u>12.925.207</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>301.156</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>301.156</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>12.624.051</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 16.950.900.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015
	<u>DKK</u>
Materielle anlægsaktiver	202.491
Låneomkostninger	<u>-5.400</u>
	<u>197.091</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	
Efter 5 år	4.221.283
Mellem 1 og 5 år	1.504.370
Langfristet del	5.725.653
Inden for 1 år	157.417
	5.883.070

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for søsterselskabernes mellemværender med Jyske Bank er der deponeret ejerpantebrev i ejendommen Elmegade 31, Kalundborg på DKK 1.300.000.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med Hans Kristian Frederiksen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skyldige selskabsskat pr. 31. december 2015 er oplyst i årsrapporten for administrationselskabet.

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

Noter til årsregnskabet

	2015
	DKK
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle omkostninger	207.456
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	301.156
Skat af årets resultat	122.853
	631.465
9 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i leverandører m.v.	23.689
	23.689

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for TF Udlejning ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Indeværende regnskabsår er selskabets første.

Selskabet er stiftet i forbindelse med ophørsspaltning af Handels- og Ejendomsselskabet Hans Frederiksen ApS.

Begge selskaber er ejet 100% af Hans Frederiksen Holding ApS og bogført værdi-metoden ("book value method") er anvendt i forbindelse med udarbejdelse af årsrapporten.

Der er ikke indarbejdet sammenligningstal da bogført værdi-metoden ikke kræver denne tilpasning.

Selskabet har således valgt at førtidsimplementere ændringerne til årsregnskabsloven der ellers først træder i kraft for regnskabsår der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger vedrørende udlejningsejendommene samt administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 30 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.