



Tjærby Ejendomme ApS

Tjærbyvej 202, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 37 26 90 69

Årsrapport

1. december 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2016.

Flemming Dupont Kjeldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. december 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. juni 2016 for Tjærby Ejendomme 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 14. september 2016

Direktion

Allan Dupont Kjeldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Tjærby Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tjærby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. juni 2016, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er derved omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119.

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.

Grenaa, den 14. september 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor

Torben Thomsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Selskabet | Tjærby Ejendomme ApS Tjærbyvej 202 8930 Randers NØ |
| | CVR-nr.: 37 26 90 69 |
| | Stiftet: 1. december 2015 |
| | Hjemsted: Randers |
| | Regnskabsår: 1. december - 30. juni |
| Direktion | Allan Dupont Kjeldsen, Tjærbyvej 202, 8930 Randers NØ |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S |
| Modervirksomhed | Tjærby Holding ApS |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i årets løb bestået af investering i ejendomme og udlejning af ejendomme og jord.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 26.941 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -28.777 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er selskabets første regnskabsår og omfatter 7 måneder.

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.

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 nettoomsætning, råvarer og hjælpematerialer samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til el, vand, varme, forsikringer, ejendomsskat, renholdelse samt vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | |
|-----------------------------------------|-------|
| Bygninger | 30 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år samt med en anskaffessum på under 13 tkr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 Tjærby Ejendomme 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/12 2015 - 30/6 2016 |
|---------------------------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | 26.941 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -32.428 |
| Resultat før finansielle poster | -5.487 |
| 1 Andre finansielle omkostninger | -31.352 |
| Resultat før skat | -36.839 |
| 2 Skat af årets resultat | 8.062 |
| Årets resultat | -28.777 |
| Forslag til resultatdisponering: | |
| Disponeret fra overført resultat | -28.777 |
| Disponeret i alt | -28.777 |

Balance

Aktiver

| <u>Note</u> | <u>30/6 2016</u> |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| Anlægsaktiver | |
| 3 Grunde og bygninger | 5.060.441 |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 45.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.105.441</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>5.105.441</u> |
| Omsætningsaktiver | |
| Udskudte skatteaktiver | 8.062 |
| Periodeafgrænsningsposter | 607.322 |
| Tilgodehavender i alt | <u>615.384</u> |
| Likvide beholdninger | <u>22.219</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>637.603</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.743.044</u> |

Balance

| <u>Note</u> | <u>30/6 2016</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| Passiver | |
| Egenkapital | |
| 4 Anpartskapital | 50.000 |
| 5 Overført resultat | -28.777 |
| Egenkapital i alt | <u>21.223</u> |
| Gældsforpligtelser | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 3.266.203 |
| 6 Deposita | 12.000 |
| 6 Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.246.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.524.203</u> |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 119.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 75.966 |
| Anden gæld | 2.152 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>197.618</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>5.721.821</u> |
| Passiver i alt | <u>5.743.044</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |
| 8 Eventualposter | |

Noter

| | 1/12 2015 - 30/6 2016 | |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre renteomkostninger | | 31.352 |
| | | 31.352 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | | -8.062 |
| | | -8.062 |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Tilgang | 5.087.869 | 50.000 |
| Kostpris 30. juni 2016 | 5.087.869 | 50.000 |
| Årets afskrivninger | 27.428 | 5.000 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2016 | 27.428 | 5.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | 5.060.441 | 45.000 |
| | | 30/6 2016 |
| 4. Anpartskapital | | |
| Anpartskapital 1. december 2015 | | 50.000 |
| | | 50.000 |
| 5. Overført resultat | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | | -28.777 |
| | | -28.777 |

Noter

6. Gældsforpligtelser

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/6 2016</u> | <u>Gæld i alt 30/11 2015</u> |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 119.500 | 2.750.000 | 3.385.703 | 0 |
| Deposita | 0 | 0 | 12.000 | 0 |
| Lang gæld tilknyttede virksomheder | 0 | 2.246.000 | 2.246.000 | 0 |
| | <u>119.500</u> | <u>4.996.000</u> | <u>5.643.703</u> | <u>0</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.385.703, har selskabet deponeret to realkreditpantebreve på i alt kr. 3.430.000. Derudover har selskabet ikke yderligere pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tjærby Holding ApS 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.