

TA Uby Ejendomme ApS

Søndervang 4
4480 Store Fuglede

Årsrapport
7. december 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2017

Troels Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

TA Uby Ejendomme ApS
Søndervang 4
4480 Store Fuglede

CVR-nr: 37284742
Regnskabsår: 07/12/2015 - 31/12/2016

Revisor

REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS

Nytorv 8
4200 Slagelse
DK Danmark

CVR-nr: 21696382
P-enhed: 1005132190

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten 7. december 2015 - 31. december 2016 for **TA UBBY EJENDOMME ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Fuglede, den 18/04/2017

Direktion

Troels Vithøft Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i TA Uby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TA Uby Ejendomme ApS for regnskabsåret 7. december 2015 - 31. december 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 den internationale standard 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 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 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

Slagelse, 18/04/2017

Flemming Stahl
registreret revisor
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS
CVR: 21696382

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret er forløbet i henhold til ledelsens forventninger og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Der forventes et positivt resultat for 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

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 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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste eller –tab:

Bruttofortjeneste eller –tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administrationen.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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:

Grunde og bygninger 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.

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:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	25 år	50%

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

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 generalforsamlingen.

Skyldig skat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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 aktivitet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 7. dec 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
Bruttoresultat		109.689
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-25.535
Resultat af ordinær primær drift		84.154
Andre finansielle indtægter		70
Øvrige finansielle omkostninger		-46.251
Ordinært resultat før skat		37.973
Skat af årets resultat	1	1.369
Årets resultat		39.342
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		39.342
I alt		39.342

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		1.233.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	1.233.000
Anlægsaktiver i alt		1.233.000
Udskudte skatteaktiver		7.500
Tilgodehavender i alt		7.500
Likvide beholdninger		120.948
Omsætningsaktiver i alt		128.448
Aktiver i alt		1.361.448

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		39.342
Forslag til udbytte		0
Egenkapital i alt		89.342
Gæld til realkreditinstitutter		663.549
Kreditinstitutter i øvrigt		504.836
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.168.385
Gæld til realkreditinstitutter		28.800
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		26.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.618
Skyldig selskabsskat		6.131
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		21.872
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		103.721
Gældsforpligtelser i alt		1.272.106
Passiver i alt		1.361.448

Egenkapitalopgørelse 7. dec 2015 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	39.342	39.342
Egenkapital, ultimo	50.000	39.342	89.342

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16
	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.131
Regulering udskudt skat	-7.500
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	<u>-1.369</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Anskaffelsessum primo	0
Årets tilgang	1.258.535
Årets afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>1.258.535</u>
Afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	-25.535
Afskrivning solgte aktiver	0
Afskrivninger ultimo	<u>-25.535</u>
Bogført værdi ultimo	<u>1.233.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag 2017	2-4 år	Over 5 år
	kr.	kr.	kr.
Realkredit	28.800	133.200	530.349
Gældsbev.	26.300	119.700	385.136
	<u>55.100</u>	<u>252.900</u>	<u>915.485</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkredit og pantebrevsgæld stor 1.223 tkr. er lyst pant i selskabets ejendom bogført til 1.245 tkr.