

Tubaen Ejendomme ApS

Nørre Alle 1
5500 Middelfart

CVR nr. 37 92 35 40

Årsrapport 2018

Godkendt på generalforsamlingen
den 3. april 2019



Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse..... 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Tubaen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. februar 2019

Direktion



Henrik Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Tubaen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tubaen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil opdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

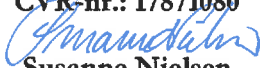
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 11. februar 2019

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17871080

Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA
mne35436

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Tubaen Ejendomme ApS Nørre Alle 1 5500 Middelfart |
| | Hjemmeside: familiebolig.dk E-mail: hj@familiebolig.dk |
| | CVR-nr.: 37 92 35 40 Stiftet: 9. august 2016 Kommune: Middelfart Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Henrik Johansen |
| Pengeinstitut | Danske Bank, Erhverv Odense Albani Torv 2 5000 Odense C |
| Revisor | VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og administrere ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Der er usikkerhed og skøn i forbindelse med fastsættelse af værdien. Vi henviser til note 1.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Tubaen Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Det ordinære driftsresultat opgøres på normaliseret grundlag, det vil sige omkostninger til ejendomsskat, forbedring, vedligeholdelse, vicevært, administration mv. Omkostningerne opgøres som den forventede langsigtede udgift og lejeindtægter opgøres som den forventede lejeindtægt efter hensyntagen til forventet tomgang.

Deposita og forudbetalt leje tillægges værdien.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Småanskaffelser under kr. 13.500 indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 2.667.876 | 772.814 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | 2.667.876 | 772.814 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -120.572 | 9.891.526 |
| DRIFTSRESULTAT | 2.547.304 | 10.664.340 |
| Andre finansielle omkostninger | -417.129 | -70.464 |
| RESULTAT FØR SKAT | 2.130.175 | 10.593.876 |
| Beregnete skatter..... | -468.639 | -2.330.653 |
| ÅRETS RESULTAT | 1.661.536 | 8.263.223 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.100.000 | 0 |
| Overført resultat | 561.536 | 8.263.223 |
| DISPONERET I ALT | 1.661.536 | 8.263.223 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| AKTIVER | | |
| 1 Investeringsejendomme..... | 51.500.000 | 51.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 51.500.000 | 51.500.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 51.500.000 | 51.500.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder..... | 103.277 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | 89.267 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 92.894 | 0 |
| Tilgodehavender | 285.438 | 0 |
| Likvide beholdninger | 11.308 | 439.674 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 296.746 | 439.674 |
| AKTIVER..... | 51.796.746 | 51.939.674 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| PASSIVER | | |
| Virksomhedskapital..... | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat..... | 8.794.962 | 8.233.426 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | 1.100.000 | 0 |
| 2 EGENKAPITAL..... | 9.944.962 | 8.283.426 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 2.698.637 | 2.441.526 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 2.698.637 | 2.441.526 |
| Prioritetsgæld..... | 36.646.295 | 37.269.311 |
| Deposita..... | 1.156.170 | 0 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser..... | 37.802.465 | 37.269.311 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 646.359 | 645.540 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 285.326 | 596.453 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 1.601.413 |
| Selskabsskat..... | 255.936 | 0 |
| Anden gæld..... | 163.061 | 1.102.005 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 1.350.682 | 3.945.411 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 39.153.147 | 41.214.722 |
| PASSIVER..... | 51.796.746 | 51.939.674 |
| 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | Investerings- ejendomme |
|--------------------------------------|----------------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo..... | 41.608.474 |
| Tilgang i årets løb..... | 120.572 |
| Afgang i årets løb..... | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2018..... | 41.729.046 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | 9.891.526 |
| Årets opskrivninger..... | -120.572 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2018..... | 9.770.954 |
| | <hr/> |
| Bogført værdi ultimo..... | 51.500.000 |

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 5,75 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i skøn over afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen, og vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt i værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast % | Værdi af ejendom kr. | Regnskabsmæssig værdi kr. | Regulering kr. |
|----------|-------------------------|------------------------------|-------------------|
| 4,75 | 56.800.000 | 51.500.000 | 5.300.000 |
| 5,00 | 54.000.000 | 51.500.000 | 2.500.000 |
| 5,25 | 51.500.000 | 51.500.000 | 0 |
| 5,50 | 49.200.000 | 51.500.000 | -2.300.000 |
| 5,75 | 47.100.000 | 51.500.000 | -4.400.000 |

NOTER

| | | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| 2 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat..... | 8.233.426 | 561.536 | 8.794.962 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret..... | 0 | 1.100.000 | 1.100.000 |
| | <u>8.283.426</u> | <u>1.661.536</u> | <u>9.944.962</u> |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Gæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld..... | 37.914.851 | 37.292.654 | 646.359 | 34.734.334 |
| Deposita..... | 0 | 1.156.170 | 0 | 0 |
| | <u>37.914.851</u> | <u>38.448.824</u> | <u>646.359</u> | <u>34.734.334</u> |

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

| | |
|------------------------|-------|
| Garantiforpligtelser: | Ingen |
| Kautionsforpligtelser: | Ingen |
| Huslejeforpligtelser: | Ingen |
| Leasingforpligtelser: | Ingen |

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til administrationsselskabet, 3 X Holding A/S, CVR nr. 37 87 73 44, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkredit er tinglyst pantebrev i

| | Tinglyst pantebeløb | Aktivets bogførte værdi |
|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| Tubaen 1, 5500 Middelfart | 38.771.000 | 51.500.000 |

11. februar 2019

SN/LB/1