

**Tjørringparken 2 ApS**  
**Kampmannsgade 12, 1., 7400 Herning**

---

**Årsrapport for**  
**2016/17**

---

**CVR-nr. 38 10 93 32**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. februar 2018.

---

Jan Sandahl Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 12. oktober 2016 - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Tjørringparken 2 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. oktober 2016 - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 7. februar 2018

### **Direktion**

Jan Sandahl Jørgensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Tjørringparken 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Tjørringparken 2 ApS for regnskabsåret 12. oktober 2016 - 31. december 2017 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 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.

Skjern, den 7. februar 2018

### **Martinsen Ringkøbing-Skjern**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 56 05 09

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34159

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Tjørringparken 2 ApS  
Kampmannsgade 12, 1.  
7400 Herning

Telefon: 35 14 74 68

CVR-nr.: 38 10 93 32

Stiftet: 12. oktober 2016

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 12. oktober 2016 - 31. december 2017  
1. regnskabsår

**Direktion**

Jan Sandahl Jørgensen

**Revisor**

Martinsen Ringkøbing-Skjern  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 130  
6900 Skjern

**Bankforbindelse**

Spar Nord, Dalgasgade 30, 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og investering i ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -135.456 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.529.660 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 Tjørringparken 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter og -omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration samt tab på debitorer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## 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.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	12/10 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttotab</b>	<b>-135.456</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.454.285
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>7.318.829</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-229.415
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.089.414</b>
1 Skat af årets resultat	-1.559.754
<b>Årets resultat</b>	<b>5.529.660</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	5.079.660
Overføres til overført resultat	450.000
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.529.660</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>12/10 2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	21.350.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.350.000</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.350.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	18.314	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.216</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.530</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.702</u>	<u>50.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>55.232</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.405.232</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2017</u>	<u>12/10 2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	450.000	0
3	Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.079.660	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.579.660</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.559.754	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.559.754</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	8.044.324	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.639	0
	Anden gæld	6.181.855	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.265.818	0
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.265.818</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.405.232</u></b>	<b><u>50.000</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

		12/10 2016 - 31/12 2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat		1.559.754
		<b>1.559.754</b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>12/10 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	13.895.715	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>13.895.715</b>	<b>0</b>
Årets regulering til dagsværdi	7.454.285	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>7.454.285</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>21.350.000</b>	<b>0</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

**3. Egenkapital**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 12. oktober 2016	50.000	0	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>450.000</u>	<u>5.079.660</u>	<u>5.529.660</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>450.000</u></b>	<b><u>5.079.660</u></b>	<b><u>5.579.660</u></b>

## Noter

---

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i Tjørringparken 2, 7400 Herning.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Sandahl Jørgensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-011779312278

IP: 46.30.121.8

2018-02-07 15:02:43Z

NEM ID 

## Jan Sandahl Jørgensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-011779312278

IP: 46.30.121.8

2018-02-07 15:02:43Z

NEM ID 

## Jacob Hall

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Ringkøbing-Skjern Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36560509-RID:82345943

IP: 77.233.240.146

2018-02-08 07:03:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IBNQE-MHCTZ-57B1U-DB2U6-66DH4-LEAGD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>