

**Tårnborgvej 14 – 16 ApS**

**Egegårdsvej 20**

**Hjallelse**

**5260 Odense S**

**CVR-nr.: 38 70 85 54**

**Årsrapport for året**

**1. januar – 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den maj 2019



Stefan Søgaard  
Dirigent

# INDHOLD

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	1
------------------------	---

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger .....	2
---------------------------	---

## Årsregnskab 1. januar – 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis .....	3
Resultatopgørelse .....	5
Balance.....	6
Noter .....	8-9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for året 1. januar – 31. december 2018 for Tårnborgrvej 14-16 ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabets opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Næstved i maj 2019

**Direktion:**

Stefan Søgaard



## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Tårnborgvej 14-16  
Egegårdsvej 20  
Hjallelse  
5260 Odense

CVR-nr.: 38 70 85 54  
Stiftet: 13. juni 2018  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Stefan Søgaard

**Præsentation  
af virksomheden**

Drive og udvikle ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tårnborgvej 14-16 ApS for året 1. januar – 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætningen

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til markedsføring, lokale- og administrationsomkostninger, mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

#### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi op eller ned over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast på ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Aktiver med en kostpris på under 13 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risici for værdiændringer.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og – forpligtelser**

Eventualaktiver og –forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

		2017	(6 mdr.)
		<u>i 1.000 kr.</u>	
Noter			
	Bruttofortjeneste	<u>985.366</u>	<u>477</u>
	Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>2.904</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>985.366</b>	<b>3.381</b>
	Finansielle omkostninger	<u>-205.966</u>	<u>-124</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>779.400</b>	<b>3.257</b>
1	Selskabsskat	<u>-171.468</u>	<u>-717</u>
	<b>NETTORESULTAT</b>	<b><u>607.932</u></b>	<b><u>2.540</u></b>
	Der foreslås fordelt således:		
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til næste år	<u>607.932</u>	<u>2.540</u>
		<u>607.932</u>	<u>2.540</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

### AKTIVER

2017  
i 1.000 kr.

Noter

2	Investeringsejendom	<u>27.365.000</u>	<u>27.365</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>27.365.000</u>	<u>27.365</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>27.365.000</u>	<u>27.365</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	13
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>250</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>0</u>	<u>263</u>
	Likvide beholdninger	<u>22.955</u>	<u>111</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>22.955</u>	<u>374</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>27.387.955</u></b>	<b><u>27.739</u></b>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

### PASSIVER

2017  
i 1.000 kr.

Noter

#### EGENKAPITAL:

	Anpartskapital	50.000	50
	Overført resultat	<u>3.148.231</u>	<u>2.540</u>
3	EGENKAPITAL	<u>3.198.231</u>	<u>2.590</u>
4	Udskudt skat	<u>638.873</u>	<u>639</u>
	Gæld til kreditinstitutter	21.033.996	22.346
	Deposita	<u>479.035</u>	<u>435</u>
	LANGFRISTET FORPLIGTELSE	<u>21.513.031</u>	<u>22.781</u>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.275.000	1.228
	Gæld til tilknyttet virksomhed	77.622	0
	Selskabsskat	171.468	78
	Anden gæld	<u>513.730</u>	<u>423</u>
	KORTFRISTET GÆLD FORPLIGTELSE	<u>2.037.820</u>	<u>1.729</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>23.550.851</u>	<u>24.510</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>27.387.955</u></b>	<b><u>27.739</u></b>

- 5 Usikkerhed ved indregning og måling
- 6 Eventualforpligtelser
- 7 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

## NOTER FOR 2018

2017  
(6 mdr.)  
i 1.000 kr.

<b>1</b>	<b>Selskabsskat</b>		
	Årets aktuelle skat	171.468	78
	Udskudt skat	<u>0</u>	<u>639</u>
		<u>171.468</u>	<u>717</u>
	Der er betalt kr. 0,00 i selskabsskat i årets løb.		
<b>2</b>	<b>Investeringsjendom</b>		
	Kostpris 1. januar 2018	24.461.034	0
	Årets tilgang	<u>0</u>	<u>24.461</u>
		<u>24.461.034</u>	<u>24.461</u>
	Opskrivning 1. januar 2018	2.903.966	0
	Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>2.904</u>
		<u>2.903.966</u>	<u>2.904</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>27.365.000</u>	<u>27.365</u>
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	Anparts- <u>kapital</u>	Overført <u>resultat</u>
	Egenkapital pr. 1. januar 2018	50.000	2.540.299
	Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>607.932</u>
	Egenkapital pr. 31. december. 2018	<u>50.000</u>	<u>3.148.231</u>
<b>5</b>	<b>Udskudt skat</b>		
	Saldo 1. januar	638.873	0
	Regulering 2018, udgift	<u>0</u>	<u>639</u>
	Saldo pr. 31. december 2018, negativ	<u>638.873</u>	<u>639</u>

## NOTER FOR 2018

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelse af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi med udgangspunkt i en teknisk beregning ud fra en afkastbaserede model, hvor der er anvendt afkastkrav på 4,1%. Da der er tale om et skøn, kan ejendommens handelsværdi afvige herfra. En ændring i det anvendte afkastkrav på +/- 0,25 vil betyde en ændring i dagsværdien på +/- 1.600 tkr.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søgaard Holding nr. 1 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7 Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og gæld til banker er der afgivet pant med tkr. 24.800 i insveteringsejendomme.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.