


Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS

Persillegade 6, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 26 35 95 46



Årsrapport for 2013/14

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. februar 2015

Som dirigent:

.....
Leif Nissen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	10
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS
Adresse, postnr., by	Persillegade 6, 6200 Aabenraa
CVR-nr.	26 35 95 46
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	1. oktober - 30. september
Direktion	Leif Nissen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør 9.200.000 kr. pr. 30. september 2014. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen, på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav på 7% kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0%-point til 8% vil dagsværdien falde med 1.162 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1,0%-point til 6% vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.550 t.kr.

Dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på ledelsens bedste skøn.

Da selskabet har kautioneret for moderselskabets gæld til selskabets pengeinstitut, er selskabets fortsatte drift afhængig af moderselskabets fortsatte drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på 420.846 kr., og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en egenkapital på 3.631.028 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der er positive forventninger til den af Åbenrå Kommune godkendte lokalplan, der muliggør det planlagte projekt for selskabets ejendom. Lokalplanen er i øjeblikket i offentlig høring og vil give mulighed for at opføre op til 9100m² meget attraktiv beliggende boliger på Tøndervej 1b.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 28. februar 2015

Direktionen:

.....
Leif Nissen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Vejle, den 28. februar 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Holger Simonsen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014

Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Bruttofortjeneste	634.873	639.714
2 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>-9.358</u>	<u>-5.178</u>
Resultat af ordinær primær drift	625.515	734.536
3 Finansielle indtægter	22.609	22.697
4 Finansielle omkostninger	<u>-75.316</u>	<u>-76.263</u>
Resultat før skat	572.808	680.970
5 Skat af årets resultat	<u>-151.962</u>	<u>-170.243</u>
Årets resultat	<u>420.846</u>	<u>510.727</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>420.846</u>	<u>510.727</u>
	<u>420.846</u>	<u>510.727</u>

Balance pr. 30. september

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>9.200.000</u>	<u>9.200.000</u>
6 Materielle anlægsaktiver	<u>9.200.000</u>	<u>9.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.200.000</u>	<u>9.200.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	633.489	543.511
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.396</u>	<u>6.309</u>
Tilgodehavender	<u>641.885</u>	<u>549.820</u>
Likvide beholdninger	<u>62.839</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>704.724</u>	<u>549.820</u>
Aktiver i alt	<u><u>9.904.724</u></u>	<u><u>9.749.820</u></u>

Balance pr. 30. september

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
7 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>3.506.028</u>	<u>3.085.182</u>
Egenkapital i alt	<u>3.631.028</u>	<u>3.210.182</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.238.064</u>	<u>1.411.507</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.238.064</u>	<u>1.411.507</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.158.665</u>	<u>4.462.721</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.158.665</u>	<u>4.462.721</u>
8 Kortfristet del af langfristet gæld	295.441	277.204
Kreditinstitutter i øvrigt	0	17.420
Gæld til tilknyttede virksomheder	421.637	0
Skyldig selskabsskat	96.414	266.879
Anden gæld	<u>63.475</u>	<u>103.907</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>876.967</u>	<u>665.410</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.035.632</u>	<u>5.128.131</u>
Passiver i alt	<u>9.904.724</u>	<u>9.749.820</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2013	125.000	3.085.182	3.210.182
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>420.846</u>	<u>420.846</u>
Egenkapital pr. 30/9 2014	<u>125.000</u>	<u>3.506.028</u>	<u>3.631.028</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tøndervej 1 B ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indgår i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetilæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. De væsentlige forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7% for 2013/14 og for 2012/13).

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

2. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Noter

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	22.697
Valutakursreguleringer	1.631	0
Andre finansielle indtægter	<u>20.978</u>	<u>0</u>
	<u>22.609</u>	<u>22.697</u>
4. Finansielle omkostninger		
Valutakursreguleringer	1.631	0
Andre finansielle omkostninger	<u>73.685</u>	<u>76.263</u>
	<u>75.316</u>	<u>76.263</u>
5. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96.414	96.298
Årets regulering af udskudt skat	<u>55.548</u>	<u>73.945</u>
	<u>151.962</u>	<u>170.243</u>
6. Materielle anlægsaktiver		
(kr.)		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris		
Saldo pr. 1/10 2013		<u>7.150.788</u>
Kostpris pr. 30/9 2014		<u>7.150.788</u>
Opskrivninger		
Saldo pr. 1/10 2013		<u>2.049.212</u>
Opskrivninger pr. 30/9 2014		<u>2.049.212</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2014		<u>9.200.000</u>

7. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000 de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.968 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9. Sikkerhedsstillelser

Der er stillet pantebrev i ejendommen på 7.207 t.kr. til sikkerhed for eget og ND Bolig A/S' engagement med selskabets pengeinstitut. Der er endvidere afgivet pant i ejendommen for 5.550 t.kr. til sikkerhed for gæld til realkredit.

Selskabet kautionerer for moderselskabet ND Bolig A/S' gæld til pengeinstitut.

10. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Nissen Gruppen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for de sambeskattede selskaber.