

---

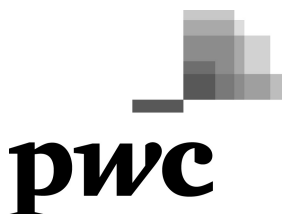
# ***Tønder*** ***Ejendomsinvestering ApS*** Årsrapport for 2014/15 (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 23 98 31

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/10 2015

Peter L. Michelsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for Tønder Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 5. oktober 2015

## Direktion

Peter L. Michelsen

Preben Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tønder Ejendomsinvestering ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tønder Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Sønderborg, den 5. oktober 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bjarne Bruun Sørensen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Tønder Ejendomsinvestering ApS  
Hjejlen 72  
6270 Tønder

Telefon: 22957106  
E-mail: mail@pmichelsen.dk

CVR-nr.: 33 23 98 31  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Tønder

## Direktion

Peter L. Michelsen  
Preben Kristensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ellegårdvej 25  
6400 Sønderborg

## Pengeinstitut

Sydbank A/S, Tønder

## **Beretning**

Årsrapporten for Tønder Ejendomsinvestering ApS for 2014/15 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabet er aktivt inden for ejendomsudvikling og investering.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 27.235, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på DKK 335.643.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|                                             | Note | 2014/15<br>DKK | 2013/14<br>DKK |
|---------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                       |      | <b>102.648</b> | <b>204.389</b> |
| Andre driftsindtægter                       |      | 0              | 9.234          |
| Investeringssejendommens driftsomkostninger |      | -51.921        | -40.326        |
| Andre eksterne omkostninger                 |      | -10.840        | -70.352        |
| <b>Bruttoresultat</b>                       |      | <b>39.887</b>  | <b>102.945</b> |
| Finansielle indtægter                       |      | 7.238          | 5.780          |
| Finansielle omkostninger                    |      | -15.890        | -18.137        |
| <b>Resultat før skat</b>                    |      | <b>31.235</b>  | <b>90.588</b>  |
| Skat af årets resultat                      | 1    | -4.000         | -19.440        |
| <b>Årets resultat</b>                       |      | <b>27.235</b>  | <b>71.148</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0             | 0             |
| Overført resultat                   | 27.235        | 71.148        |
|                                     | <b>27.235</b> | <b>71.148</b> |

## Balance 30. juni

### Aktiver

|                                 | Note | 2014/15<br>DKK   | 2013/14<br>DKK   |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             |      | 1.900.000        | 1.900.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <b>1.900.000</b> | <b>1.900.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>1.900.000</b> | <b>1.900.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 228.789          | 417.240          |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>228.789</b>   | <b>417.240</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>13.736</b>    | <b>2.160</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>242.525</b>   | <b>419.400</b>   |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>2.142.525</b> | <b>2.319.400</b> |

# Balance 30. juni

## Passiver

|                                                   | Note     | 2014/15<br>DKK   | 2013/14<br>DKK   |
|---------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |          | 210.643          | 183.408          |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>3</b> | <b>335.643</b>   | <b>308.408</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 48.000           | 44.000           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>48.000</b>    | <b>44.000</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 1.665.000        | 1.665.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>4</b> | <b>1.665.000</b> | <b>1.665.000</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 0                | 2.723            |
| Selskabsskat                                      |          | 3.390            | 4.390            |
| Anden gæld                                        |          | 90.492           | 294.879          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>93.882</b>    | <b>301.992</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>1.758.882</b> | <b>1.966.992</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>2.142.525</b> | <b>2.319.400</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5        |                  |                  |
| Nærtstående parter og ejerforhold                 | 6        |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-----------------------------|-----------------|----------------------|----------------|
|                             | DKK             | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. juli         | 125.000         | 183.408              | 308.408        |
| Årets resultat              | 0               | 27.235               | 27.235         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>125.000</b>  | <b>210.643</b>       | <b>335.643</b> |

# Noter til årsrapporten

|                                 | 2014/15      | 2013/14       |
|---------------------------------|--------------|---------------|
|                                 | DKK          | DKK           |
| <b>1 Skat af årets resultat</b> |              |               |
| Årets aktuelle skat             | 4.000        | 19.440        |
|                                 | <b>4.000</b> | <b>19.440</b> |

|                                       |  |                  |
|---------------------------------------|--|------------------|
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>     |  | Grunde og byg-   |
|                                       |  | ninger           |
|                                       |  | DKK              |
| Kostpris 1. juli                      |  | 1.900.000        |
| Kostpris 30. juni                     |  | 1.900.000        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> |  | <b>1.900.000</b> |

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 250 Anparter à nominelt DKK 500. Ingen Anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2014/15          | 2013/14          |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 1.665.000        | 1.665.000        |
| Langfristet del                       | 1.665.000        | 1.665.000        |
| Inden for 1 år                        | 0                | 0                |
|                                       | <b>1.665.000</b> | <b>1.665.000</b> |

# Noter til årsrapporten

|                                                                      | 2014/15   | 2013/14   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
|                                                                      | DKK       | DKK       |
| <b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>           |           |           |
| <b>Sikkerhedsstillelser</b>                                          |           |           |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: |           |           |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på                  | 1.900.000 | 1.900.000 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Aabenraa kommune:      |           |           |
| Deponeret beløb under andre tilgodehavender                          | 73.000    | 73.000    |

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

### Transaktioner

Der har ingen transaktioner fundet sted mellem nærtstående parter, ud over lån, som er foregået på markedsmæssige vilkår.

### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

PI Invest ApS, Hjejlen 72, 6270 Tønder

Projekta Holding ApS, Dalgasgade 30, 7400 Herning

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Tønder Ejendomsinvestering ApS for 2014/15 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014/15 er aflagt i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udleje af investeringsejendomme indregnes som omsætning i takt med levering af ydelsen.

### Investeringssejendommens driftsomkostninger

Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter de direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning fra investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder de direkte omkostninger til administration og projekter.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgetter for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsforskel for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af udviklingen i ejendommens forhold. Værdireguleringen af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

### Projektkostninger

Projektkostninger udgør afholdte direkte projektkostninger, herunder grundkøb og grundforbedringer mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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.

# Regnskabspraksis

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Årets skattepligtige indkomst udløser ikke selskabsskat til betaling.

Gæld til finansingsinstitutter måles til dagsværdi. Ændring af dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under punkt "Værdiregulering af Investeringsaktiver".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.