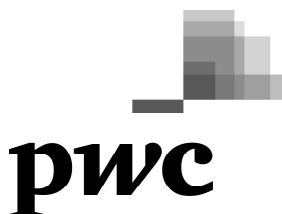

Tønder ***Ejendomsinvestering ApS*** **Årsrapport for 2013/14** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 33 23 98 31

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/9 2014

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 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 16. september 2014

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 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 16. september 2014

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 2013/14 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 2013/14 udviser et overskud på DKK 71.148, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en egenkapital på DKK 308.408.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Nettoomsætning		204.389	184.892
Andre driftsindtægter		9.234	2.851.800
Investeringssejendommens driftsomkostninger		-40.326	-34.392
Andre eksterne omkostninger		-70.352	-2.894.706
Bruttoresultat		102.945	107.594
Finansielle indtægter		5.780	205
Finansielle omkostninger		-18.137	-52.674
Resultat før skat		90.588	55.125
Skat af årets resultat	1	-19.440	-13.950
Årets resultat		71.148	41.175

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	71.148	41.175
	71.148	41.175

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Grunde og bygninger		1.900.000	1.900.000
Materielle anlægsaktiver	2	1.900.000	1.900.000
Anlægsaktiver		1.900.000	1.900.000
 Projektomkostninger		 0	 196.748
Andre tilgodehavender		417.240	100.138
Tilgodehavender		417.240	100.138
 Likvide beholdninger		 2.160	 40.154
 Omsætningsaktiver		 419.400	 337.040
 Aktiver		 2.319.400	 2.237.040

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		183.408	112.260
Egenkapital	3	308.408	237.260
Hensættelse til udskudt skat		44.000	29.950
Andre hensættelser	4	0	115.594
Hensatte forpligtelser		44.000	145.544
Gæld til realkreditinstitutter		1.665.000	1.665.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.665.000	1.665.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.723	68.736
Selskabsskat		4.390	0
Anden gæld		294.879	120.500
Kortfristede gældsforpligtelser		301.992	189.236
Gældsforpligtelser		1.966.992	1.854.236
Passiver		2.319.400	2.237.040
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	112.260	237.260
Årets resultat	0	71.148	71.148
Egenkapital 30. juni	125.000	183.408	308.408

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	19.440	13.950
	19.440	13.950

2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. juli		1.900.000
Kostpris 30. juni		1.900.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		1.900.000

3 Egenkapital

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

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
4 Andre hensættelser		
Hensættelse vedrørende projekt	0	115.594
	0	115.594

Noter til årsrapporten

5 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:

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.665.000	1.665.000
Langfristet del	1.665.000	1.665.000
Inden for 1 år	0	0
	1.665.000	1.665.000

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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
---	--------	--------

Noter til årsrapporten

7 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 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013/14 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansinstitutter 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.