

# **TSPIMMEUBLE ApS**

Drachmannsvej 13  
3100 Hornbæk

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**23/05/2017**

---

**Tom Stenstup Petersen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TSPIMMEUBLE ApS  
Drachmannsvej 13  
3100 Hornbæk

e-mailadresse: tom.s.petersen@outlook.dk

CVR-nr: 13342997

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nordea Bank A/S  
Stengade  
3000 Helsingør

# Ledespåtegning

Den af mig udarbejdede årsrapport er aflagt i overensstemmelse med Dansk regnskabslovgivning. Regnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af kapital selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder stadig kriteriet for at kunne fravælge revision af årsrapporten. Fravalget er foretaget efter Erhvervsstyrelsens anbefaling, for blandt andet at opnå en besparelse på selskabets revisionsomkostninger. For at sikre et korrekt årsregnskab, bliver regnskabet opstillet med assistance af selskabets revisor.

Jeg indstiller hermed årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 31/01/2017

## Direktion

Tom Stenstrup Petersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Se ledespåtegning

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i TSPIMMEUBLE APS

Jeg har opstillet årsregnskabet for tspimmeuble ApS for perioden 1/1 2016 - 31/12 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de etiske 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornbæk, 13/02/2017

Bjarne Müller Kring  
Registreret revisor  
BK-revision

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

### GENERELT

Kapitalselskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt mindre udlån.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Kapitalselskabets aktivitet har givet følgende resultat:

Resultat på 643.379 kr. samt en egenkapital pr. 31/12 2016 på 3.697.997 kr.

Kapitalselskabet forventer en normal udvikling i fremtiden.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vurderingen af kapital-selskabets forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

I årsrapporten, der er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, selskabsloven og vedtægternes regnskabsbestemmelser, er der i hovedtræk anvendt følgende indregnings- og målingsprincipper.

## Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er opstillet efter den artsopdelte metode.

### OMSÆTNING

Indtægterne omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

### PERIODISERING AF INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen. Samtidig hermed udgifts- eller indtægtsføres årets forskydninger i hensættelse til udskudt skat ved hjælp af skattemæssige afskrivninger.

Der er ikke afsat latent skat af en eventuel fortjeneste ved salg af ejendomme.

Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen er tillagt eller fratrukket i posten.

## Balance

Balancen er opstillet i kontoform

### ANLÆGSAKTIVER

Ejendommene er optaget til den kontante ejendomsværdi. Der afskrives ikke driftsmæssigt på ejendommene, idet virksomheden ikke drives herfra. Alle ejendomme udlejes 100%.

Værdipapir er optaget til statusdagens kurs.

### GÆLD

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		531.669	545.930
Andre driftsindtægter .....		342.156	202.986
Andre eksterne omkostninger .....		-27.939	-45.420
Ejendomsomkostninger .....		-152.140	-274.788
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>693.746</b>	<b>428.708</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>693.746</b>	<b>428.708</b>
Andre finansielle indtægter .....		116.142	24.036
Øvrige finansielle omkostninger .....		-59.573	-109.416
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>750.315</b>	<b>343.328</b>
Skat af årets resultat .....	1	-106.936	-76.772
<b>Årets resultat .....</b>		<b>643.379</b>	<b>266.556</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		103.400	100.000
Overført resultat .....		539.979	166.556
<b>I alt .....</b>		<b>643.379</b>	<b>266.556</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		3.450.000	6.510.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.450.000</b>	<b>6.510.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.225.497	164.593
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.225.497</b>	<b>164.593</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.675.497</b>	<b>6.674.593</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		477.762	503.283
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>477.762</b>	<b>503.283</b>
Likvide beholdninger .....		33.148	1.020.595
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>510.910</b>	<b>1.523.878</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.186.407</b>	<b>8.198.471</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger .....		1.199.818	982.327
Overført resultat .....		2.194.779	1.654.800
Forslag til udbytte .....		103.400	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.697.997</b>	<b>2.937.127</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		552.525	488.940
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>552.525</b>	<b>488.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.428.385	3.923.677
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.428.385</b>	<b>3.923.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		175.000	350.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		106.044	126.144
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		13.000	13.000
Skyldig selskabsskat .....		94.001	74.522
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		23.010	14.803
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		96.445	270.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>507.500</b>	<b>848.727</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.935.885</b>	<b>4.772.404</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.186.407</b>	<b>8.198.471</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-101.244	-71.933
Ændring af udskudt skat	-2.250	-2.250
Regulering vedrørende tidligere år	-3.442	-2.589
	<b>-16.936</b>	<b>-76.772</b>

## 2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### SIKKERHEDSSTILLELSER

Kapitalselskabet har ikke afgivet nogen kaution eller andre forpligtelser end hvad der fremgår af årsrapporten.

I ejendommene er der et tinglyst pant med en ikke nedskrevet restgæld pr. 31/12 2016 på kr. 1.603.385

Kapitalselskabet har ikke afgivet nogen uafdækket garantistillelse, udover hvad der er normalt for det pågældende arbejdsområde.

### KONTRAKTLIGE FORPLIGTELSE

Kapitalselskabet har ikke indgået nogen kontraktlige forpligtelser.

### EVENTUALFORPLIGTELSE

Der var 31/12 2016 ikke nogen kendte eventualforpligtelser.