

TSP Ejendomme ApS
Stensbovej 2 B, 6900 Skjern

CVR-nr. 16 08 04 89

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2020

Thorkild Skovgaard Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for TSP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 3. juni 2020

Direktion

Thorkild Skovgaard Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i TSP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 Deres ansvar.

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

Skjern, den 3. juni 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

John Andersen
statsautoriseret revisor
mne27779

Selskabsoplysninger

Selskabet	TSP Ejendomme ApS Stensbovej 2 B 6900 Skjern Telefon: 97 36 40 05 Telefax: 97 36 44 36 CVR-nr.: 16 08 04 89 Stiftet: 27. april 1992 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thorkild Skovgaard Pedersen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Bankforbindelse	Skjern Bank A/S Banktorvet 3 6900 Skjern
Modervirksomhed	TSP Astrup Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom samt driftsmidler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været påvirket af ekstra udgifter til vedligeholdelse på udlejningsejendomme. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at tilbageføre den i år 2010 foretagne opskrivning af ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TSP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TSP Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	294.698	227.769
1 Personaleomkostninger	-92.380	-67.620
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-77.691	-95.884
Driftsresultat	124.627	64.265
Andre finansielle indtægter	14.705	12.694
2 Øvrige finansielle omkostninger	-24.981	-27.875
Resultat før skat	114.351	49.084
3 Skat af årets resultat	-40.964	-16.868
Årets resultat	73.387	32.216
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	73.387	32.216
Disponeret i alt	73.387	32.216

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	2.384.164	2.889.140
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>4.827</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.384.164</u>	<u>2.893.967</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.385.164</u>	<u>2.894.967</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	377.806	156.288
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>2.401</u>
Tilgodehavender i alt	<u>377.806</u>	<u>158.689</u>
Likvide beholdninger	<u>123.729</u>	<u>329.328</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>501.535</u>	<u>488.017</u>
Aktiver i alt	<u>2.886.699</u>	<u>3.382.984</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
6 Anpartskapital	200.000	200.000
7 Reserve for opskrivninger	0	569.754
8 Overført resultat	2.268.005	1.993.155
Egenkapital i alt	2.468.005	2.762.909
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	87.024
Hensatte forpligtelser i alt	0	87.024
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	165.037	183.959
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	165.037	183.959
9 Kortfristet del af langfristet gæld	18.921	17.665
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.295	10.225
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	36.459
Selskabsskat	14.964	29.436
Anden gæld	204.032	250.250
Periodeafgrænsningsposter	4.445	5.057
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	253.657	349.092
Gældsforpligtelser i alt	418.694	533.051
Passiver i alt	2.886.699	3.382.984

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	92.380	67.620
	92.380	67.620
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	24.981	27.875
	24.981	27.875
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	40.964	29.436
Årets regulering af udskudt skat	0	-12.568
	40.964	16.868
	31/12 2019	31/12 2018
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.550.113	3.502.834
Tilgang i årets løb	23.203	47.279
Kostpris 31. december	3.573.316	3.550.113
Opskrivninger 1. januar	588.819	588.819
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	-588.819	0
Opskrivninger 31. december	0	588.819
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.249.792	-1.161.107
Afskrivninger på tilbageførte opskrivninger	133.504	0
Årets af-/nedskrivninger	-72.864	-88.685
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.189.152	-1.249.792
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.384.164	2.889.140

Noter

	31/12 2019	31/12 2018
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	1.233.056	1.233.056
Kostpris 31. december	1.233.056	1.233.056
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.228.229	-1.221.030
Årets af-/nedskrivninger	-4.827	-7.199
Af- og nedskrivninger 31. december	-1.233.056	-1.228.229
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	4.827
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	200.000	200.000
	200.000	200.000
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	569.754	569.754
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-569.754	0
	0	569.754
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.993.155	1.960.939
Tilbageført udskudt skat af opskrivninger	87.024	0
Tilbageførte opskrivninger	114.439	0
Årets overførte overskud eller underskud	73.387	32.216
	2.268.005	1.993.155

Noter

9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	183.958	18.921	165.037	74.828
	183.958	18.921	165.037	74.828

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 184 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 989 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders banklån. Søstervirksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 0 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TSP Astrup Holding ApS, CVR-nr. 33374755 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede selskabsskat for sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.