

T. S. BOLIG ApS
CVR-nr. 27010105
Byllerup 14
5580 Nørre Aaby

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.02.2016

Dirigent

Navn: Thomas Scheffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

T. S. BOLIG ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 27010105

Stiftet: 12.02.2003

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Thomas Scheffmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for T. S. BOLIG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byllerup, den 05.02.2016

Direktion

Thomas Scheffmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i T. S. BOLIG ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T. S. BOLIG ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 05.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2015 et overskud efter skat på 336 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende, under hensyntagen til, at der er foretaget flere reparationer og vedligeholdelse på ejendommene.

For 2016 er der budgetteret med et overskud før værdireguleringer af ejendomme.

Selskabets ejendomme er i forhold til sidste år værdireguleret med 6 t.kr. netto. De enkelte ejendomme er pr. 31.12.2015 enkeltvis vurderet til dagsværdi. Ved de enkelte ejendomme, er der anvendt forrentningsprocenter mellem 6,5% og 6,9%. Det er således opfattelsen at de er optaget forsvarligt i balancen pr. 31.12.2015

Forventet udvikling

Resultatet for 2016 vil være væsentligt påvirket af udviklingen på ejendomsmarkedet, som der p.t. fortsat hersker stor usikkerhed omkring.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabets ledelse af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste eller -tab. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		486.441	372
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	50
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		6.158	(34)
Driftsresultat		492.599	388
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		143.227	(23)
Andre finansielle indtægter	1	59.517	40
Andre finansielle omkostninger	2	(299.757)	(284)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		395.586	121
Skat af ordinært resultat	3	(60.042)	(14)
Årets resultat		335.544	107
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		50.600	49
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		206.808	39
Overført resultat		78.136	19
		335.544	107

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		13.850.000	13.850
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>152.600</u>	<u>145</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.002.600</u>	<u>13.995</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.418.716</u>	<u>1.212</u>
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>1.418.716</u>	<u>1.212</u>
Anlægsaktiver		<u>15.421.316</u>	<u>15.207</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.700.700	1.041
Tilgodehavende selskabsskat		<u>0</u>	<u>9</u>
Tilgodehavender		<u>1.700.700</u>	<u>1.050</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.700.700</u>	<u>1.050</u>
Aktiver		<u>17.122.016</u>	<u>16.257</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		135.000	135
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		294.884	88
Overført overskud eller underskud		4.035.788	3.958
Forslag til udbytte for regnskabsåret		50.600	49
Egenkapital		<u>4.516.272</u>	<u>4.230</u>
Udskudt skat		944.199	939
Hensatte forpligtelser		<u>944.199</u>	<u>939</u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.503.660	9.562
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.503.660</u>	<u>9.562</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	52.965	50
Bankgæld		1.326.532	918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.594	5
Gæld til tilknyttede virksomheder		215.118	97
Skyldig selskabsskat		20.912	0
Anden gæld		537.764	456
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.157.885</u>	<u>1.526</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.661.545</u>	<u>11.088</u>
Passiver		<u>17.122.016</u>	<u>16.257</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	135.000	88.076	3.957.652	49.200	4.229.928
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(49.200)	(49.200)
Årets resultat	0	206.808	78.136	50.600	335.544
Egenkapital ultimo	135.000	294.884	4.035.788	50.600	4.516.272

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.517	40
	59.517	40
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.485	5
Renteomkostninger i øvrigt	293.272	279
	299.757	284
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	54.912	34
Ændring af udskudt skat	5.267	(21)
Regulering vedrørende tidligere år	(137)	1
	60.042	14
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	9.484.839	212.000
Tilgange	0	70.000
Afgange	0	(35.000)
Kostpris ultimo	9.484.839	247.000
Af- og nedskrivninger primo	0	(67.167)
Årets afskrivninger	0	(35.400)
Tilbageførsel ved afgange	0	8.167
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(94.400)
Dagsværdireguleringer primo	4.365.161	0
Dagsværdireguleringer ultimo	4.365.161	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.850.000	152.600

Noter

Årets afskrivning 42.400 kr. indgår i posten bruttofortjeneste.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.123.832
Kostpris ultimo	1.123.832
Opskrivninger primo	88.076
Andel af årets resultat	206.808
Opskrivninger ultimo	294.884
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.418.716

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:			
T.S. Ejendom Invest ApS	Middelfart	ApS	100,00
T.S. Ejendomme 1 ApS	Middelfart	ApS	100,00
T.S. Ejendomme 2 ApS	Middelfart	ApS	100,00

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	50	52.965	9.503.660	8.452.000
	50	52.965	9.503.660	8.452.000

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i grund og bygninger for 9.557 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Kirkevej 50, 5464 Brenderup matr.nr. 1 at Kærsgård med 850.000 kr. Ejerpantebrev i ejendommen Kirkevej 52, 5464 Brenderup matr. nr. 9a med 500.000 kr. samt ejerpantebrev i automobil 150.000 kr. indeholdt i posten driftsmidler med 145 t. kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Der er afgivet støtteerklæring over for kapitalandele.

Herudover er der stillet sikkerhed af 3. mand.