

## **TNS Ejendomme ApS**

**Industrivej 25**

**3300 Frederiksværk**

CVR-nr. 28 65 92 10

### **Årsrapport 2015**

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9/5 2016

---

Jan Sørensen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for TNS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 8. marts 2016

**Direktion**

Jan Sørensen

**Bestyrelse**

Steffen Bjørklund Themsen  
formand

Jesper Bjørklund Themsen

Heidi Kofod Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i TNS Ejendomme ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for TNS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

København, den 8. marts 2016

#### **Beierholm**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Jan Truedsson  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	TNS Ejendomme ApS Industrivej 25 3300 Frederiksværk CVR-nr.: 28 65 92 10 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 4. juli 2006 Hjemsted: Halsnæs
<b>Bestyrelse</b>	Steffen Bjørklund Themsen, formand Jesper Bjørklund Themsen Heidi Kofod Andersen
<b>Direktion</b>	Jan Sørensen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Selskabets formål er opførelse, udlejning og drift af erhvervsejendomme samt køb og salg af sådanne.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 515.374, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.638.115.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TNS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

## Anvendt 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



**Anvendt regnskabspraksis****Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>960.177</b>	<b>948.919</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-164.189</u>	<u>-164.189</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>795.988</b>	<b>784.730</b>
Finansielle indtægter	1	11.887	1.002
Finansielle omkostninger	2	<u>-132.535</u>	<u>-140.175</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>675.340</b>	<b>645.557</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-159.966</u>	<u>-159.450</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>515.374</u></b>	<b><u>486.107</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		400.000	400.000
Overført resultat		<u>115.374</u>	<u>86.107</u>
		<b><u>515.374</u></b>	<b><u>486.107</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>10.329.239</u>	<u>10.493.428</u>
		<u>10.329.239</u>	<u>10.493.428</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.329.239</b></u>	<u><b>10.493.428</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
Likvide beholdninger		<u>93.518</u>	<u>153.031</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>93.518</b></u>	<u><b>153.031</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>10.422.757</b></u>	<u><b>10.646.459</b></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		225.000	225.000
Overført resultat		2.013.115	1.897.743
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	400.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>2.638.115</u></b>	<b><u>2.522.743</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelse til udskudt skat		334.011	296.121
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>334.011</u></b>	<b><u>296.121</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		5.971.952	6.407.856
		<u>5.971.952</u>	<u>6.407.856</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		422.177	414.589
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Selskabsskat		109.103	123.138
Anden gæld		841.824	777.072
Periodeafgrænsningsposter		93.575	92.940
		<u>1.478.679</u>	<u>1.419.739</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>7.450.631</u></b>	<b><u>7.827.595</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b><u>10.422.757</u></b>	<b><u>10.646.459</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>11.887</u>	<u>1.002</u>
	<b><u>11.887</u></b>	<b><u>1.002</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>132.535</u>	<u>140.175</u>
	<b><u>132.535</u></b>	<b><u>140.175</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	121.103	123.138
Årets udskudte skat	37.890	36.312
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>973</u>	<u>0</u>
	<b><u>159.966</u></b>	<b><u>159.450</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar		<u>11.774.546</u>
Kostpris 31. december		<u>11.774.546</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		1.281.118
Årets afskrivninger		<u>164.189</u>
Af- og nedskrivninger 31. december		<u>1.445.307</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<b><u>10.329.239</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	225.000	1.897.741	400.000	2.522.741
Betalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	515.374	0	515.374
Foreslået udbytte	0	-400.000	400.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>225.000</b>	<b>2.013.115</b>	<b>400.000</b>	<b>2.638.115</b>

Selskabskapitalen består af 225 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.822.445	6.394.129	422.177	4.267.442
	<b>6.822.445</b>	<b>6.394.129</b>	<b>422.177</b>	<b>4.267.442</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.394, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 8.160 til realkreditinstitut.