

**TSM Ejendom ApS**

**Hovedgaden 34**

**4261 Dalmose**

**CVR-nummer 29216843**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 2. februar 2018



Tommy Sejr Møller

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TSM Ejendom ApS  
Hovedgaden 34  
4261 Dalmore

Telefon: 40744870  
Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 29216843  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Tommy Sejr Møller

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

Kontaktperson:

Arne Laursen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for TSM Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmoose, 25. januar 2018

**Direktionen:**



Tommy Sejr Møller

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i TSM Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSM Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 25. januar 2018

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

MNE-nr. mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje fast ejendom samt salg af konsulentytelser.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 135 TDKK og en egenkapital på 1.620 TDKK.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig betydning for vurderingen af selskabets forhold.

		2017	2016
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>609.469</b>	<b>106</b>
1	Personaleomkostninger	-424.571	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.000	85
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>214.897</b>	<b>191</b>
	Finansielle omkostninger	-64.952	-64
	<b>Resultat før skat</b>	<b>149.945</b>	<b>127</b>
2	Skat af årets resultat	-14.685	-65
	<b>Årets resultat</b>	<b>135.260</b>	<b>62</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Foreslået udbytte	200.000	0
	Overført resultat	-64.740	62
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>135.260</b>	<b>62</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	4.680.000	4.700
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.700</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.680.000</b>	<b>4.700</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	53.360	0
	Andre tilgodehavender	0	5
	Periodeafgrænsningsposter	3.147	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>56.507</b>	<b>5</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>199.925</b>	<b>61</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>256.432</b>	<b>66</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.936.432</b>	<b>4.766</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.295.252	1.360
	Foreslået udbytte	200.000	0
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.620.252</b>	<b>1.485</b>
	Hensættelser til udskudt skat	191.983	202
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>191.983</b>	<b>202</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.702.001	2.778
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.702.001</b>	<b>2.778</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	78.759	78
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	14.003	18
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	24.376	6
	Anden gæld	285.058	179
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>422.196</b>	<b>301</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.316.180</b>	<b>3.281</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.936.432</b>	<b>4.766</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016			
	DKK	1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	364.148	0		
	Pensioner	38.266	0		
	Andre omkostninger til social sikring	3.344	0		
	Øvrige personaleomkostninger	18.813	0		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>424.571</b>	<b>0</b>		
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	24.376	6		
	Regulering af udskudt skat	-9.691	59		
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>14.685</b>	<b>65</b>		
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.360	0	1.485
	Årets resultat	0	-65	200	135
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.295</b>	<b>200</b>	<b>1.620</b>
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.357.524	2.557		
<b>5</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>				
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet TSM Hovedgaden Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.				
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.778 der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 4.680.				

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen i Dalmoose med nom. TDKK 250 Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 2.750. På balancetidspunktet er der ingen gæld til pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, , amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 består af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, da ejendommene besiddes med henblik på at opnå et afkast af den investerede kapital. Ejendommene bliver løbende værdireguleret efter en forsigtig vurdering af dagsværdien. Der sker således ikke en systematisk afskrivning.

Ved værdiansættelsen af ejendommene er kapitaliseringsgrundlaget opgjort på grundlag lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter med fradrag af forventede sædvanlige driftsomkostninger. Som kapitaliseringsfaktor er efter en konkret vurdering anvendt henholdsvis 6,25% på Lovsøvej 3 og 8% på Hovedgaden 32 og 34.

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles 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.

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.