

TSM Ejendom ApS

Vibevej 27

4261 Dalmose

CVR-nummer 29216843

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. februar 2016



Lis Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

TSM Ejendom ApS
Vibevej 27
4261 Dalmore

Telefon:	40744870
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	29216843
Kunde nummer	73750
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Tommy Sejr Møller

Pengeinstitut

Sydbank
Schweizerpladsen 1A
4200 Slagelse

Revisor

Dansk Revision Sorø
Godkendt revisionsaktieselskab
Feldskovvej 9
4180 Sorø

Kontaktperson:

Arne Laursen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmoose, 9. februar 2016

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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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.

Sorø, 9. februar 2016

Dansk Revision Sorø

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Anne Laursen

Partner, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at udleje fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har konstateret en fundamental fejl i forbindelse med indregning af udskudt skat. Fejlen opstår før 2014. Balancen primo 2014 er korrigeret med yderligere gæld på udskudt skat med 124.650 DKK og tilsvarende mindre egenkapital.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 171.937 DKK og en egenkapital på 1.361.572 DKK.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

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 og 8%.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

Anvendt regnskabspraksis

sig 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. Anvendt skattesats er 22%

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	208.078	172
	Resultat før finansielle poster	208.078	172
	Finansielle indtægter	776	0
	Finansielle omkostninger	-91.625	-68
	Ordinært resultat før skat	117.229	105
	Ekstraordinære omkostninger	80.000	-656
	Resultat før skat	197.229	-552
1	Skat af årets resultat	-25.292	154
	Årets resultat	171.937	-398
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	171.937	-398
	Resultatdisponering i alt	171.937	-398

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	4.600.000	4.520
	Materielle anlægsaktiver	4.600.000	4.520
	Anlægsaktiver i alt	4.600.000	4.520
	Andre tilgodehavender	1.600	12
	Tilgodehavender	1.600	12
	Likvide beholdninger	148.387	65
	Omsætningsaktiver i alt	149.987	77
	Aktiver i alt	4.749.987	4.597

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.236.573	1.065
3	Egenkapital i alt	1.361.573	1.190
	Hensættelser til udskudt skat	103.719	109
	Hensatte forpligtelser	103.719	109
	Gæld til realkreditinstitutter	2.954.722	2.642
4	Langfristede gældsforpligtelser	2.954.722	2.642
	Gæld til realkreditinstitutter	77.229	77
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.851	319
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.080	16
	Anden gæld	201.812	244
	Kortfristede gældsforpligtelser	329.972	656
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.388.413	3.407
	Passiver i alt	4.749.987	4.597
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	30.080	16	
Regulering af udskudt skat	-4.788	-170	
Skat af årets resultat i alt	25.292	-154	
2 Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar	5.768.265	5.338	
Tilgang i årets løb	0	430	
Afgang i årets løb	-591.809	-592	
Kostpris 31. december	<u>5.176.456</u>	<u>5.176</u>	
Dagsværdiregulering 1. januar	-656.456	0	
Årets dagsværdiregulering	80.000	-656	
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>-576.456</u>	<u>-656</u>	
Investeringsejendomme i alt	4.600.000	4.520	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	125	1.065	1.190
Årets resultat	0	172	172
Egenkapital ultimo	125	1.237	1.362
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.638.100	2.330	
5 Eventualforpligtelser			
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.			

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.032 der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 4.600.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen i Dalrose med nom. TDKK 390. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 2.640. På balancetidspunktet er der ingen gæld til pengeinstitut.