

## **TSM Ejendom ApS**

**Vibevej 27**

**4261 Dalmose**

**CVR-nummer 29216843**

## **Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. februar 2017

---

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	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

TSM Ejendom ApS  
Vibevej 27  
4261 Dalmose

Telefon:	40744870
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	29216843
Kunde nummer	73750
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Tommy Sejv Møller

### Pengeinstitut

Sydbank

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmoose, 11. februar 2017

**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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer 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, 11. februar 2017

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 61.659 DKK og en egenkapital på 1.484.992 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.

		2016	2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>106.423</b>	<b>208</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	84.685	80
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>191.108</b>	<b>288</b>
	Finansielle indtægter	0	1
	Finansielle omkostninger	-64.471	-92
	<b>Resultat før skat</b>	<b>126.636</b>	<b>197</b>
1	Skat af årets resultat	-64.977	-25
	<b>Årets resultat</b>	<b>61.659</b>	<b>172</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	61.659	172
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>61.659</b>	<b>172</b>

Note	<b>Balance</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	4.700.000	4.600
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.600</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.700.000</b>	<b>4.600</b>
	Andre tilgodehavender	5.040	2
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.040</b>	<b>2</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.374</b>	<b>148</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>66.414</b>	<b>150</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.766.414</b>	<b>4.750</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.359.992	1.237
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.484.992</b>	<b>1.362</b>
	Hensættelser til udskudt skat	201.674	104
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>201.674</b>	<b>104</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.778.342	2.955
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.778.342</b>	<b>2.955</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	77.989	77
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.931	8
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	6.072	30
	Anden gæld	179.415	202
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>301.407</b>	<b>330</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.242.372</b>	<b>3.388</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.766.414</b>	<b>4.750</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	6.072	30	
Regulering af udskudt skat	58.905	-5	
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>64.977</b>	<b>25</b>	
<b>2 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.237	1.362
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	62	62
Årets resultat	0	62	62
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>1.360</b>	<b>1.485</b>

### 3 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.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.856 der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 4.700.

Til sikkerhed for mellemværende med pengekreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen i Dallose med nom. TDKK 250 Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 2.800. På balancetidspunktet er der ingen gæld til pengekreditinstitut.

## 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.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev prioritetsgæld indregnet til nominel værdi. Ændringen er foretaget i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 2, så forskellen mellem den hidtidige regnskabsmæssige værdi og dagsværdien ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen, og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

### 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 tilbageførslers 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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, , 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".

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi

## Anvendt regnskabspraksis

---

er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Tommy Sejr Møller (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-646453850586

IP: 77.212.239.113

2017-02-12 08:50:08Z

NEM ID 

## Arne Laursen (CPR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-680449363836

IP: 188.120.68.54

2017-02-13 06:57:08Z

NEM ID 

## Tommy Sejr Møller (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-646453850586

IP: 77.212.239.113

2017-02-13 17:29:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LEKVG-EEFYT-E4UJF-6EY2D-DNWN5-3E25W

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>