

TSM Ejendom ApS

Hovedgaden 34

4261 Dalmose

CVR-nummer 29216843

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. februar 2022

Tommy Sejr Møller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

TSM Ejendom ApS
Hovedgaden 34
4261 Dalmose

Telefon:	40744870
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	29216843
Kunde nummer	73750
Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

Tommy Sejr Møller

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, 12. januar 2022

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 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, 12. januar 2022

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Arne Laursen
Registreret revisor
mne16036

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 133 TDKK og en egenkapital på 1.418 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.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	191.888	150
1	Personaleomkostninger	-97.604	-133
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	80.000	-106
	Resultat før finansielle poster	174.283	-88
2	Finansielle omkostninger	-26.917	-39
	Resultat før skat	147.367	-127
3	Skat af årets resultat	-14.230	80
	Årets resultat	133.137	-47
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	133.137	-47
	Resultatdisponering i alt	133.137	-47

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	2.790.000	2.710
	Materielle anlægsaktiver	2.790.000	2.710
	Anlægsaktiver i alt	2.790.000	2.710
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	0	3
	Tilgodehavender	0	4
	Likvide beholdninger	111.229	168
	Omsætningsaktiver i alt	111.229	172
	Aktiver i alt	2.901.229	2.882

		2021	2020
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.293.385	1.160
	Egenkapital i alt	1.418.385	1.285
	Hensættelser til udskudt skat	130.537	125
	Hensatte forpligtelser	130.537	125
	Gæld til realkreditinstitutter	1.089.373	1.172
5	Langfristede gældsforpligtelser	1.089.373	1.172
	Gæld til realkreditinstitutter	84.912	85
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	21
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.093	74
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	8.272	0
	Anden gæld	117.657	120
	Kortfristede gældsforpligtelser	262.934	300
	Gældsforpligtelser i alt	1.352.307	1.472
	Passiver i alt	2.901.229	2.882
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	1.160	1.285
Årets resultat	0	133	133
Egenkapital ultimo	125	1.293	1.418

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Løn og gager	95.621	96
Pensioner	0	35
Andre omkostninger til social sikring	1.666	2
Øvrige personaleomkostninger	318	0
Personaleomkostninger i alt	97.604	133
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2 Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	743	1
Andre finansielle omkostninger	26.174	37
Finansielle omkostninger i alt	26.917	39
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.272	0
Regulering af udskudt skat	5.958	-28
Regulering af tidl. års skat	0	-52
Skat af årets resultat i alt	14.230	-80
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	3.654.752	3.639
Tilgang i årets løb	0	16
Kostpris 31. december	3.654.752	3.655
Dagsværdiregulering 1. januar	-944.752	-839
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	80.000	-106
Dagsværdireguleringer 31. december	-864.752	-945
Investeringsejendomme i alt	2.790.000	2.710

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Investerings ejendomme består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Dalmose, som blev anskaffet i 1992 og 1995. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2021	2020
Udlejningsprocent	98	98
Afkastkrav i %	8,5	8,5

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	778.745	865
--	---------	-----

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.207 der givet pant i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 2.790.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen i Dalmose med nom. TDKK 250. Ejendommens regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 2.790. 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 2 investeringsejendomme beliggende i Dalmore, 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.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

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 gælds metode 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.

PENNEO

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

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

Tommy Sejr Møller

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-646453850586

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-02-10 09:02:46 UTC

NEM ID 

Arne Laursen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Slagelse

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159964086274

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-10 09:49:57 UTC

NEM ID 

Tommy Sejr Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-646453850586

IP: 178.155.xxx.xxx

2022-02-10 11:50:06 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 00UUV-37F61-LK7YF-DEXF8-2V54E-87DXN

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>