

## **T.S. Ejendom Invest ApS**

Byllerup 14  
5580 Nørre Aaby  
CVR-nr. 33372396

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Scheffmann

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018                              | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2018                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018                           | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 11                 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

T.S. Ejendom Invest ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 33372396

Stiftet: 20.12.2010

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Direktion

Thomas Scheffmann

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for T.S. Ejendom Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byllerup, den 06.02.2019

### Direktion

Thomas Scheffmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i T.S. Ejendom Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.S. Ejendom Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 06.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2018 et overskud efter skat på 43 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |             | <b>(7.766)</b>            | <b>(33)</b>                 |
| Af- og nedskrivninger                  |             | <u>0</u>                  | <u>53</u>                   |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>(7.766)</b>            | <b>20</b>                   |
| Andre finansielle indtægter            |             | 64.125                    | 21                          |
| Andre finansielle omkostninger         | 2           | <u>(1.143)</u>            | <u>(1)</u>                  |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>55.216</b>             | <b>40</b>                   |
| Skat af årets resultat                 |             | <u>(12.148)</u>           | <u>2</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>43.068</b>             | <b>42</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                           |                             |
| Overført resultat                      |             | <u>43.068</u>             | <u>42</u>                   |
|  |             | <b>43.068</b>             | <b>42</b>                   |



**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018<br/>kr.</u> | <u>2017<br/>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Investeringsjendomme                         |             | 180.000             | 180                   |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3           | <u>180.000</u>      | <u>180</u>            |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>180.000</u>      | <u>180</u>            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 1.641.401           | 1.571                 |
| Udskudt skat                                 |             | 0                   | 2                     |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>1.641.401</u>    | <u>1.573</u>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>100</u>          | <u>0</u>              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>1.641.501</u>    | <u>1.573</u>          |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>1.821.501</u>    | <u>1.753</u>          |

**Balance pr. 31.12.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2018</u><br><u>kr.</u> | <u>2017</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 80.000                    | 80                          |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>1.690.951</u>          | <u>1.648</u>                |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>1.770.951</u></b>   | <b><u>1.728</u></b>         |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 5.000                     | 5                           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 33.402                    | 19                          |
| Skyldig selskabsskat                     |             | <u>12.148</u>             | <u>1</u>                    |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>50.550</u></b>      | <b><u>25</u></b>            |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>50.550</u></b>      | <b><u>25</u></b>            |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>1.821.501</u></b>   | <b><u>1.753</u></b>         |
| <br>                                     |             |                           |                             |
| Personaleomkostninger                    | 1           |                           |                             |
| Eventualforpligtelser                    | 4           |                           |                             |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5           |                           |                             |

## Egenkapitalopgørelse for 2018

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                                  | 1.647.883  | 1.727.883            |
| Årets resultat            | 0                                       | 43.068   | 43.068               |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>                           | <b>1.690.951</b>   | <b>1.770.951</b>     |

## Noter

|   | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                   |             |             |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u>    |             |

|   | <u>2018</u>         | <u>2017</u>     |
|---|---------------------|-----------------|
|   | <u>kr.</u>          | <u>t.kr.</u>    |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                     |                 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0                   | 1               |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | <u>1.143</u>        | <u>0</u>        |
|   | <u><b>1.143</b></u> | <u><b>1</b></u> |

|                                     | <u>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme<br/>kr.</u> |
|-------------------------------------|--|
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | <u>220.000</u>                                   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u><b>220.000</b></u>                            |
| Af- og nedskrivninger primo         | <u>(40.000)</u>                                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <u><b>(40.000)</b></u>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u><b>180.000</b></u>                            |

Investeringsejendomme består af en grund, optaget til skønnet dagsværdi.

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T. S. Bolig ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, inkl. moderselskab, er der afgivet ejerpantebrev 300 t.kr. i ejendommen 13 g Havndrup By, Hellerup.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Saldo 31.12.2018 1.856 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt og opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

De med investeringsejendomme forbunde finansielle forpligtelser måles til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.