

# TSP Invest ApS

Øde-Hastrup-Vej 130, Vor Frue, 4000 Roskilde

CVR-nr. 35 04 71 90

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2017.

---

Poul-Erik Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 7                  |
| Resultatopgørelse                                | 10                 |
| Balance  | 11                 |
| Noter  | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for TSP Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 17. marts 2017

### **Direktion**

Poul-Erik Kristensen

### **Bestyrelse**

Sonja Nisgaard Kristensen  
Formand

Poul-Erik Kristensen

Tonny Nisgaard Nissen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaveren i TSP Invest ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for TSP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

København, den 17. marts 2017

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Ulrik Nørskov  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | TSP Invest ApS<br>Øde-Hastrup-Vej 130<br>Vor Frue<br>4000 Roskilde                  |
|                   | CVR-nr.: 35 04 71 90  |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>4. regnskabsår                             |
| <b>Bestyrelse</b> | Sonja Nisgaard Kristensen, Formand<br>Poul-Erik Kristensen<br>Tonny Nisgaard Nissen |
| <b>Direktion</b>  | Poul-Erik Kristensen  |
| <b>Revision</b>   | BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer  |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet og formål er at drive virksomhed med udlejning, køb, salg, administration og investering i fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været nogen usædvanlige forhold, der har kunne have indflydelse på årsrapporten for regnskabsåret.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der foreligger ikke usikkerheder ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 547.059 mod 470.344 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TSP Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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**

### **Varebeholdninger**

Handelsejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor handelsejendommen afhændes.

Nettorealisationsværdi for handelsejendomme opgøres som salgspris med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af handelsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under resultat af handelsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TSP Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2016</u>           | <u>2015</u>           |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>982.426</b>        | <b>694.428</b>        |
| Andre finansielle indtægter             | 0                     | 26.111                |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger       | <u>-281.072</u>       | <u>-118.657</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>701.354</b>        | <b>601.882</b>        |
| 1 Skat af årets resultat                | <u>-154.295</u>       | <u>-131.538</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b><u>547.059</u></b> | <b><u>470.344</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                       |                       |
| Overføres til overført resultat         | <u>547.059</u>        | <u>470.344</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b><u>547.059</u></b> | <b><u>470.344</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                 | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                    |                          |                          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                          |
| Handelsejendomme               | <u>11.239.990</u>        | <u>17.355.624</u>        |
| Varebeholdninger i alt         | <u>11.239.990</u>        | <u>17.355.624</u>        |
| Andre tilgodehavender          | <u>69.883</u>            | <u>2.836.780</u>         |
| Tilgodehavender i alt          | <u>69.883</u>            | <u>2.836.780</u>         |
| Likvide beholdninger           | <u>107.812</u>           | <u>0</u>                 |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <u><b>11.417.685</b></u> | <u><b>20.192.404</b></u> |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <u><b>11.417.685</b></u> | <u><b>20.192.404</b></u> |

## Balance 31. december

---

| <u>Note</u>                              | <u>2016</u>       | <u>2015</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                   |
| 3 Virksomhedskapital                     | 80.000            | 80.000            |
| 4 Overført resultat                      | 1.019.390         | 472.331           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.099.390</b>  | <b>552.331</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat            | 1.759             | 97.538            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>1.759</b>      | <b>97.538</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                   |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                 | 10.004.566        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.675            | 3.483.809         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 10.053.787        | 6.054.160         |
| Selskabsskat                             | 250.074           | 0                 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 10.316.536        | 19.542.535        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>10.316.536</b> | <b>19.542.535</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>11.417.685</b> | <b>20.192.404</b> |

## 5 Eventualposter

## Noter

---

|  | <u>2016</u>             | <u>2015</u>           |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>                   |                         |                       |
| Skat af årets resultat                             | 250.074                 | 0                     |
| Årets regulering af udskudt skat                   | -95.779                 | 131.538               |
|  | <u><b>154.295</b></u>   | <u><b>131.538</b></u> |
| <br>   |                         |                       |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                         |                       |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 170.426                 | 103.842               |
| Andre finansielle omkostninger                     | 110.646                 | 14.815                |
|  | <u><b>281.072</b></u>   | <u><b>118.657</b></u> |
| <br>   |                         |                       |
| <b>3. Virksomhedskapital</b>                       |                         |                       |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                  | 80.000                  | 80.000                |
|  | <u><b>80.000</b></u>    | <u><b>80.000</b></u>  |
| <br>   |                         |                       |
| <b>4. Overført resultat</b>                        |                         |                       |
| Overført resultat 1. januar 2016                   | 472.331                 | 1.987                 |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 547.059                 | 470.344               |
|  | <u><b>1.019.390</b></u> | <u><b>472.331</b></u> |

## 5. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tjærebygård Holding A/S, CVR-nr. 20959878 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.