

T.S. Ejendomme 1 ApS

Byllerup 14
5580 Nørre Aaby
CVR-nr. 35206116

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.02.2018

Dirigent

Navn: Thomas Scheffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

T.S. Ejendomme 1 ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 35206116

Stiftet: 25.03.2013

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 for T.S. Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byllerup, den 14.02.2018

Direktion

Thomas Scheffmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i T.S. Ejendomme 1 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.S. Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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 14.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Anders Flou

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 32777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og administration af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2017 et underskud efter skat på 145 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af nedskrivning på ejendommen til nettosalgsværdi med 167 t.kr.

Der er som nævnt foretaget nedskrivning af en af selskabets 3 ejendomme med 167 t.kr. Ejendommen er sat til salg hos ejendomsmægler og optaget til nettosalgspris.

For det kommende år forventes der et mindre positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		18.515	97
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(167.120)	100
Driftsresultat		(148.605)	197
Andre finansielle omkostninger	1	(37.406)	(25)
Resultat før skat		(186.011)	172
Skat af årets resultat	2	40.922	(38)
Årets resultat		(145.089)	134
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(145.089)	134
		(145.089)	134

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.400.000	1.000
Materielle anlægsaktiver	3	2.400.000	1.000
 Anlægsaktiver		 2.400.000	 1.000
 Udskudt skat		 5.657	 0
Tilgodehavender		5.657	0
 Likvide beholdninger		 715	 2
 Omsætningsaktiver		 6.372	 2
 Aktiver		 2.406.372	 1.002

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		49.252	194
Egenkapital		129.252	274
Udskudt skat		0	35
Hensatte forpligtelser		0	35
Gæld til realkreditinstitutter		344.649	345
Langfristede gældsforpligtelser	4	344.649	345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	9
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.891.361	295
Skyldig selskabsskat		0	14
Anden gæld		32.360	30
Kortfristede gældsforpligtelser		1.932.471	348
Gældsforpligtelser		2.277.120	693
Passiver		2.406.372	1.002
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	194.341	274.341
Årets resultat	0	(145.089)	(145.089)
Egenkapital ultimo	80.000	49.252	129.252

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.826	5
Renteomkostninger i øvrigt	4.580	20
	37.406	25
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	14
Ændring af udskudt skat	(40.922)	24
	(40.922)	38
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		829.607
Tilgange		1.567.120
Kostpris ultimo		2.396.727
Opskrivninger primo		170.393
Årets opskrivninger		(167.120)
Opskrivninger ultimo		3.273
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.400.000

Selskabets investeringsejendomme består af centrale byejendomme beliggende i Ejby. Den ene byejendom udlejes til beboelse, og er 100% udlejet. Denne er optaget til dagsværdi. Af de 2 andre er den ene erhvervet i 2017 og skal renoveres før den kan udlejes. Denne er optaget til kostpris. Den sidste ejendom er sat til salg, og er i forbindelse hermed nedskrevet til nettosalgspris jf. ejendomsmæglers vurdering.

Investeringsejendommen anvendt til beboelse er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anvendt til beboelse udgør 6,7% pr. 31.12.2017 (6,6 % pr 31.12.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 42 t.kr. Investeringsejendommen til beboelse er værdiansat til 5.085 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på den udlejede ejendom samt den ejendom, der står til renovering. Dog har der i forbindelse med reguleringen til nettosalgspris af den tredje ejendom været anvendt ekstern vurderingsmand.

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	344.649
	344.649

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T. S. Bolig ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev 250 t. kr. i ejendommen matrikel nr. 0016bl Ejby By, Ejby.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Saldo 31.12.2017 1.745 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32, har selskabets ledelse af konkurrencemæssige hensyn valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste eller -tab. Betingelserne herfor anses for opfyldt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning af fast ejendom.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi. Hertil forbundne finansielle forpligtelser optages til amortiseret kostpris.

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.

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.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles

Anvendt regnskabspraksis

prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

De med investeringsejendomme forbundne 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.