

T.S. Ejendomme 1 ApS

Byllerup 14
5580 Nørre Aaby
CVR-nr. 35206116

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.02.2019

Dirigent

Navn: Thomas Scheffmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

T.S. Ejendomme 1 ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 35206116

Stiftet: 25.03.2013

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2018 - 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. Ejendomme 1 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. Ejendomme 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.S. Ejendomme 1 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 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 2018 et underskud efter skat på 7 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder utilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme. Selskabet ejer 3 ejendomme, hvoraf 2 er fuldt udlejet pr. 31.12.2018 og 1 ejendom udlejes pr. 01.03.2019

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> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		52.033	19
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		95.619	(167)
Driftsresultat		147.652	(148)
Andre finansielle omkostninger	2	(156.315)	(38)
Resultat før skat		(8.663)	(186)
Skat af årets resultat	3	1.905	41
Årets resultat		(6.758)	(145)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(6.758)	(145)
		(6.758)	(145)

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Investeringsejendomme		4.335.223	2.400
Materielle anlægsaktiver	4	4.335.223	2.400
 Anlægsaktiver		 4.335.223	 2.400
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		154.673	0
Udskudt skat		3.406	6
Tilgodehavender		158.079	6
 Likvide beholdninger		 8.076	 1
 Omsætningsaktiver		 166.155	 7
 Aktiver		 4.501.378	 2.407

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		42.494	49
Egenkapital		122.494	129
Gæld til realkreditinstitutter		1.276.416	345
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.276.416	345
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	41.813	0
Bankgæld		1.278.136	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	9
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.641.401	1.891
Anden gæld	6	133.118	33
Kortfristede gældsforpligtelser		3.102.468	1.933
Gældsforpligtelser		4.378.884	2.278
Passiver		4.501.378	2.407
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	80.000	49.252	129.252
Årets resultat	0	(6.758)	(6.758)
Egenkapital ultimo	80.000	42.494	122.494

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.217	33
Renteomkostninger i øvrigt	<u>77.098</u>	<u>5</u>
	<u>156.315</u>	<u>38</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	<u>(1.905)</u>	<u>(41)</u>
	<u>(1.905)</u>	<u>(41)</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.396.727
Tilgange		<u>1.839.604</u>
Kostpris ultimo		<u>4.236.331</u>
Opskrivninger primo		3.273
Årets opskrivninger		<u>95.619</u>
Opskrivninger ultimo		<u>98.892</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.335.223</u>

Selskabets investeringsejendomme består af centrale byejendomme beliggende i Ejby. De to af ejendommene er udlejet 100%, hvoraf den ene har været udlejet hele året, mens den anden har været udlejet de sidste tre måneder af året. Den sidste ejendom er nyopført og er istandsat i løbet af året, og er 100 % udlejet fra 01.03.2019.

Investeringsejendommene anvendt til beboelse er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model. Afkastkravet for selskabets investeringsejendomme anvendt til beboelse udgør i gennemsnit 6,8% pr. 31.12.2018 (6,7 % pr 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 269 t.kr. Investeringsejendommene til beboelse er værdiansat til 7.526 kr. pr. m2.

Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	41.813	1.276.416	1.102.000
	41.813	1.276.416	1.102.000

6. Anden gæld

I anden gæld indgår lejedeponitum.

7. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev 1.550 t. kr. i ejendommen matrikel nr. 0016bl Ejby By, Ejby.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev 1.200 t.kr. i ejendommen matrikel nr. 0014bf Ejby By, Ejby.

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

Gæld til realkreditinstitut er sikret ved pant i selskabets ejendomme bogført værdi 4.335 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 lokale omkostninger, 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.

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.

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 provenuet 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.