

**T.S. Ejendomme 1 ApS**  
**CVR-nr. 35206116**  
**Byllerup 14**  
**5580 Nørre Aaby**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.02.2016

**Dirigent**

---

Navn: Thomas Scheffmann

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

T.S. Ejendomme 1 ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 35206116

Stiftet: 25.03.2013

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Byllerup, den 05.02.2016

### 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 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – dansk revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 05.02.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## 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 2015 et overskud efter skat på 29 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er ikke dagsværdireguleret i årets løb.

For 2016 er der budgetteret med et overskud.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investerings ejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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 prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet 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.

### **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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.592</b>	<b>22</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>70</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>66.592</b>	<b>92</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(28.233)</u>	<u>(33)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>38.359</b>	<b>59</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(8.955)</u>	<u>(13)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>29.404</u></b>	<b><u>46</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>29.404</u>	<u>46</u>
		<b><u>29.404</u></b>	<b><u>46</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		900.000	900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>900.000</u>	<u>900</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>900.000</u>	<u>900</u>
 Likvide beholdninger		<u>325</u>	<u>6</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>325</u>	<u>6</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>900.325</u></u>	<u><u>906</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		60.473	31
<b>Egenkapital</b>		<b><u>140.473</u></b>	<b><u>111</u></b>
Udskudt skat		11.303	11
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>11.303</u></b>	<b><u>11</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		344.649	345
Bankgæld		204.942	224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>549.591</u></b>	<b><u>569</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	22.000	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		107.120	151
Skyldig selskabsskat		8.834	0
Anden gæld		61.004	42
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>198.958</u></b>	<b><u>215</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>748.549</u></b>	<b><u>784</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>900.325</u></b>	<b><u>906</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	31.069	111.069
Årets resultat	0	29.404	29.404
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>60.473</b>	<b>140.473</b>

## Noter

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.073	15
Renteomkostninger i øvrigt	22.160	18
	<b>28.233</b>	<b>33</b>

	<b>2015</b> <b>kr.</b>	<b>2014</b> <b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	8.834	0
Ændring af udskudt skat	121	13
	<b>8.955</b>	<b>13</b>

	<b>Investerings- ejendomme</b> <b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	829.607
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>829.607</b>
Opskrivninger primo	70.393
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>70.393</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>900.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014</b> <b>t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	344.649	344.649
Bankgæld	22	22.000	204.942	68.000
	<b>22</b>	<b>22.000</b>	<b>549.591</b>	<b>412.649</b>

## 5. Eventualforpligtelser

## Noter

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 kildeskatt 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.