

## **T.S. Ejendomme 2 ApS**

Byllerup 14  
5580 Nørre Aaby  
CVR-nr. 35252533

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.02.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Thomas Scheffmann

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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 2 ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 35252533

Stiftet: 31.05.2013

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 2 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 2 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.S. Ejendomme 2 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 og salg samt administration af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser for regnskabsåret 2017 et overskud efter skat på 511 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

For 2018 er der budgetteret med et overskud før værdireguleringer af ejendomme, på niveau med 2017.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>229.478</b>	<b>289</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		472.533	100
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>122</u>	<u>(1)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>702.133</b>	<b>388</b>
Andre finansielle indtægter	1	17.861	11
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(94.042)</u>	<u>(107)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>625.952</b>	<b>292</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(115.359)</u>	<u>(74)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>510.593</u></b>	<b><u>218</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>510.593</u>	<u>218</u>
		<b><u>510.593</u></b>	<b><u>218</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		1.900.000	4.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.900.000</b>	<b>4.850</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>1.900.000</b>	 <b>4.850</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		521.377	350
Andre tilgodehavender		1.013.528	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.534.905</b>	<b>350</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>6.485</b>	 <b>17</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.541.390</b>	 <b>367</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.441.390</b>	 <b>5.217</b>

## 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		1.926.795	1.416
<b>Egenkapital</b>		<b>2.006.795</b>	<b>1.496</b>
Udskudt skat		24.245	70
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.245</b>	<b>70</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.049.021	3.413
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.049.021</b>	<b>3.413</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	29.431	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.719	0
Skyldig selskabsskat		161.473	42
Anden gæld		78.706	167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>361.329</b>	<b>238</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.410.350</b>	<b>3.651</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.441.390</b>	<b>5.217</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	1.416.202	1.496.202
Årets resultat	0	510.593	510.593
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>1.926.795</b>	<b>2.006.795</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.861	11
	<b>17.861</b>	<b>11</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	94.042	107
	<b>94.042</b>	<b>107</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	161.473	42
Ændring af udskudt skat	(46.114)	32
	<b>115.359</b>	<b>74</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo		4.521.060
Afgange		(2.812.038)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.709.022</b>
Dagsværdireguleringer primo		328.940
Årets dagsværdireguleringer		50.000
Tilbageførsel ved afgang		(187.962)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>190.978</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.900.000</b>

Selskabets ejendom er værdireguleret i 2017. Ejendommen er pr. 31.12.2017 vurderet til dagsværdi. Ved ejendommen er der anvendt forretningsprocent på ca. 6,4 %, som er uændret i forhold til 2016. Det er således opfattelsen, at de er optaget forsvarligt i balance pr. 31.12.2017

Selskabets investeringsejendom består af central by ejendom på 240 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende i Nr. Aaby. Ejendommen udlejes til beboelse og består af 3 lejemål, som alle er udlejet.

## Noter

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi af den afkastbaserede model. Der er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,4 %. Den årlige leje udgør 670 kr. pr. m<sup>2</sup>.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med ca. 137 t.kr. Investerings ejendommen er værdiansat til 7.907 kr. pr. m<sup>2</sup>.

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

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	29.431	29	1.049.021	960.000
	<b>29.431</b>	<b>29</b>	<b>1.049.021</b>	<b>960.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T. S. Bolig ApS som administrations selskab. 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger for 1.900 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med Nordfyns Bank er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Adelgade 8, 8700 Horsens med 500.000 kr., ejerpantebrev i ejendommen Postbakken 6 med 100.000 kr. samt indestående på likvider 6 t.kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut. Saldo pr. 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 eksklusiv 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 indtægter

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

### 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.

#### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 forbudne 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.