

T.S. Ejendomme 2 ApS

CVR-nr. 35252533

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 2 ApS

Byllerup 14

5580 Nørre Aaby

CVR-nr.: 35252533

Stiftet: 16.05.2013

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 2 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 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T.S. Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 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 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 2015 et overskud efter skat på 177 t.kr., hvilket selskabets ledelse finder tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er værdireguleret i 2015. De enkelte ejendomme er pr. 31.12.2015 enkeltvis vurderet til dagsværdi. Ved de enkelte ejendomme, er der anvendt forrentningsprocenter på ca. 6 % Det er således opfattelsen, at de er optaget forsvarligt i balancen pr. 31.12.2015.

For 2016 er der budgetteret med et overskud før værdireguleringer af ejendomme.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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>
Bruttofortjeneste		228.572	225
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		50.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>43.901</u>	<u>39</u>
Driftsresultat		322.473	264
Andre finansielle indtægter	1	6.485	5
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(111.544)</u>	<u>(258)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		217.414	11
Skat af ordinært resultat	3	<u>(40.010)</u>	<u>(3)</u>
Årets resultat		<u>177.404</u>	<u>8</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>177.404</u>	<u>8</u>
		<u>177.404</u>	<u>8</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		4.750.000	4.700
Materielle anlægsaktiver	4	<u>4.750.000</u>	<u>4.700</u>
Anlægsaktiver		<u>4.750.000</u>	<u>4.700</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		215.118	97
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>1</u>
Tilgodehavender		<u>215.118</u>	<u>98</u>
Likvide beholdninger		<u>2.183</u>	<u>31</u>
Omsætningsaktiver		<u>217.301</u>	<u>129</u>
Aktiver		<u>4.967.301</u>	<u>4.829</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		1.198.243	1.021
Egenkapital		<u>1.278.243</u>	<u>1.101</u>
Udskudt skat		38.741	28
Hensatte forpligtelser		<u>38.741</u>	<u>28</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.440.863	3.513
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.440.863</u>	<u>3.513</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	28.000	30
Skyldig selskabsskat		28.779	5
Anden gæld		152.675	152
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>209.454</u>	<u>187</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.650.317</u>	<u>3.700</u>
Passiver		<u>4.967.301</u>	<u>4.829</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.020.839	1.100.839
Årets resultat	0	177.404	177.404
Egenkapital ultimo	80.000	1.198.243	1.278.243

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
1. Andre finansielle indtægter				
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.485	5		
	<u>6.485</u>	<u>5</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
2. Andre finansielle omkostninger				
Renteomkostninger i øvrigt	111.544	258		
	<u>111.544</u>	<u>258</u>		
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.		
3. Skat af ordinært resultat				
Aktuel skat	28.779	5		
Ændring af udskudt skat	11.231	(2)		
	<u>40.010</u>	<u>3</u>		
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.		
4. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo		4.521.060		
Kostpris ultimo		<u>4.521.060</u>		
Dagsværdireguleringer primo		178.940		
Årets dagsværdireguleringer		50.000		
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>228.940</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>4.750.000</u>		
	<u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014</u> t.kr.	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr.	<u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	30	28.000	3.440.863	3.359.000
	<u>30</u>	<u>28.000</u>	<u>3.440.863</u>	<u>3.359.000</u>

Noter

6. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser er der afgivet sikkerhed i grunde og bygninger for 3.513 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med Nordfyns Bank er der afgivet ejerpantebrev i ejendommen Adalgade 8, 8700 Horsens med 500.000 kr., ejerpantebrev i ejendommen Postbakken 6 med 100.000 kr. samt indestående på likvider 2.182 kr.

Selskabet hæfter solidarisk for øvrige koncernselskabers mellemværende med pengeinstitut.

Herudover er der stillet sikkerhed af 3. mand.