

## **K/S TSA, Aarhus**

**Havnegade 4**

**8000 Aarhus C**

CVR-nr. 37 16 88 31

## **Årsrapport 2015**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 4/5 2016

---

Jesper Trudslev  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 21. oktober - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 21. oktober - 31. december 2015 for K/S TSA, Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. oktober - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. april 2016

**Direktion**

Tor Dam Sinding  
direktør

**Bestyrelse**

Søren Bruun Rolander  
formand

Anders Bruun Rolander

Tor Dam Sinding

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i K/S TSA, Aarhus*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S TSA, Aarhus for regnskabsåret 21. oktober - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 7. april 2016

### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Hans A. Nielsen  
statsautoriseret revisor

Anne Evald  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	K/S TSA, Aarhus Havnegade 4 8000 Aarhus C CVR-nr.: 37 16 88 31 Regnskabsår: 21. oktober - 31. december Hjemsted: Aarhus Kommune
<b>Komplementarselskab</b>	Komplementarselskabet TSA Aarhus ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Bruun Rolander, formand Anders Bruun Rolander Tor Dam Sinding
<b>Direktion</b>	Tor Dam Sinding, direktør
<b>Revision</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit

**Ledelsesberetning****Hovedaktivitet**

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb og drift af udlejningsejendomme.

**Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 88.913, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 5.411.087.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S TSA, Aarhus for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Virksomheden har valgt at førtidsimplementere § 38 i den nye årsregnskabslov, lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode, hvorfor der heller ikke er foretaget tilpasning af sammenligningstal som følge af førtidsimplementeringen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelsesomkostninger m.m. samt omkostninger til administration m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skatter

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på anskaffelsesprisen, idet der ikke vurderes at være sket ændringer i dagsværdien af ejendommen siden anskaffelsen ultimo 2015.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatoppgørelse 21. oktober - 31. december

	Note	2015 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-25.920</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-62.993</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-88.913</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-88.913</u>
		<b><u><u>-88.913</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	
Investeringsejendomme		<u>28.236.705</u>
		<u>28.236.705</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>28.236.705</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender		561.102
Periodeafgrænsningsposter		<u>768</u>
		<u>561.870</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>987.775</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.549.645</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>29.786.350</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	3	5.500.000
Overført resultat		<u>-88.913</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>5.411.087</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4	20.118.539
Deposita		<u>260.071</u>
		<u>20.378.610</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	138.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder		193.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		94.834
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.318.329
Anden gæld		<u>251.004</u>
		<u>3.996.653</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.375.263</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
		<b><u>29.786.350</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Noter til årsregnskabet

	2015		
	kr.		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger			62.993
			<u><b>62.993</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejendomme	
Kostpris 21. oktober 2015			0
Tilgang i årets løb			28.236.705
			<u>28.236.705</u>
Kostpris 31. december 2015			<u>28.236.705</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>			<u><b>28.236.705</b></u>
<b>3 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 21. oktober 2015	5.500.000	0	5.500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-88.913</u>	<u>-88.913</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<u><b>5.500.000</b></u>	<u><b>-88.913</b></u>	<u><b>5.411.087</b></u>

Selskabets stamkapital består af 1.100 anparter à nominelt kr. 5.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen siden stiftelsen.

## Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 21. oktober 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	20.257.076	138.537	19.724.239
Deposita	<u>0</u>	<u>260.071</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>20.517.147</b></u>	<u><b>138.537</b></u>	<u><b>19.724.239</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.257, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 25.487.