

# TSM Ejendomme Holstebro ApS

Banevænget 14B, 7500 Holstebro

CVR-nr. 37 45 73 88

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018.

---

Michael Kjær Salmansen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for TSM Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2018

**Direktion**

Thomas Würtz Sejthen

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til anpartshaveren i TSM Ejendomme Holstebro ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for TSM Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 31. maj 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	TSM Ejendomme Holstebro ApS Banevænget 14B 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 37 45 73 88
	Stiftet: 1. januar 2015
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Thomas Würtz Sejthen
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	TSM Holstebro ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 247 t.kr. mod 119 t.kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 39 t.kr. mod 49 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 5.339 t.kr. mod 2.116 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 3.223 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 1.044 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 19,6 % af de samlede aktiver på 5.339 t.kr., hvilket er et fald på 27,9 procentpoint i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for TSM Ejendomme Holstebro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	28-42 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TSM Ejendomme Holstebro ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>247.303</b>	<b>118.677</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-65.314	-29.039
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>181.989</b>	<b>89.638</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.545
2 Finansielle omkostninger	-131.556	-28.150
<b>Resultat før skat</b>	<b>50.433</b>	<b>63.033</b>
Skat af årets resultat	-11.095	-13.868
<b>Årets resultat</b>	<b>39.338</b>	<b>49.165</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	39.338	49.165
<b>Disponeret i alt</b>	<b>39.338</b>	<b>49.165</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Grunde og bygninger		<u>5.329.555</u>	<u>2.091.922</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.329.555</u>	<u>2.091.922</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.329.555</u></b>	<b><u>2.091.922</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		<u>0</u>	<u>9.982</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>9.982</u>
Likvide beholdninger		<u>9.588</u>	<u>14.331</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>9.588</u></b>	<b><u>24.313</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>5.339.143</u></b>	<b><u>2.116.235</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
5	Overført resultat	994.223	954.885
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.044.223</u></b>	<b><u>1.004.885</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	93.590	84.830
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>93.590</u></b>	<b><u>84.830</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitut	809.207	900.213
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>809.207</u>	<u>900.213</u>
6	Gældsforpligtelser	2.987.737	90.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	348.218	4.844
	Selskabsskat	2.335	7.139
	Anden gæld	53.833	24.324
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.392.123</u>	<u>126.307</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.201.330</u></b>	<b><u>1.026.520</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.339.143</u></b>	<b><u>2.116.235</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Noter**


---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.176	0
Andre finansielle omkostninger	<u>123.380</u>	<u>28.150</u>
	<b><u>131.556</u></b>	<b><u>28.150</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	2.150.000	2.150.000
Tilgang i årets løb	<u>3.302.947</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>5.452.947</u></b>	<b><u>2.150.000</u></b>
Afskrivninger 1. januar	-58.078	-29.039
Årets afskrivninger	<u>-65.314</u>	<u>-29.039</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>-123.392</u></b>	<b><u>-58.078</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.329.555</u></b>	<b><u>2.091.922</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	954.885	905.720
Årets overførte overskud eller underskud	<u>39.338</u>	<u>49.165</u>
	<b><u>994.223</u></b>	<b><u>954.885</u></b>

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitut	91.000	450.000	900.207	990.213
Gæld til pengeinstitutter	<u>2.896.737</u>	<u>0</u>	<u>2.896.737</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.987.737</u></b>	<b><u>450.000</u></b>	<b><u>3.796.944</u></b>	<b><u>990.213</u></b>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 900 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 2.088 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.241 t.kr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 3.424 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TSM Holstebro ApS, CVR-nr. 33 05 55 60 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Noter

---

### **8. Eventualposter (fortsat)**

#### **Sambeskatning (fortsat)**

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.