

TSM Ejendomme Holstebro ApS

Lundholmvej 41, 7500 Holstebro

CVR-nr. 37 45 73 88

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2020.

Michael Kjær Salmansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 21. april 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 21. april 2020

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	TSM Ejendomme Holstebro ApS Lundholmvej 41 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 37 45 73 88
	Stiftet: 11. november 2015
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Thomas Würtz Sejthen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	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 167 t.kr. mod 603 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 40 t.kr. mod 266 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	166.846	602.500
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-55.563	-55.101
Resultat før finansielle poster	111.283	547.399
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.826	0
2 Finansielle omkostninger	-77.270	-246.807
Resultat før skat	51.839	300.592
Skat af årets resultat	-11.579	-34.599
Årets resultat	40.260	265.993
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	40.260	265.993
Disponeret i alt	40.260	265.993

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>3.200.412</u>	<u>3.231.905</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.200.412</u>	<u>3.231.905</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.200.412</u>	<u>3.231.905</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	426.471	483.946
	Udskudte skatteaktiver	19.769	13.044
	Andre tilgodehavender	<u>12.771</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>459.011</u>	<u>496.990</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>459.011</u>	<u>496.990</u>
	Aktiver i alt	<u>3.659.423</u>	<u>3.728.895</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	<u>1.300.476</u>	<u>1.260.216</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.350.476</u>	<u>1.310.216</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til pengeinstitutter	<u>1.889.157</u>	<u>2.004.889</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.889.157</u>	<u>2.004.889</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	116.000	113.000
	Gæld til pengeinstitutter	76.636	109.718
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	167.975	25.110
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	18.304	141.233
	Anden gæld	<u>23.375</u>	<u>9.729</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>419.790</u>	<u>413.790</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.308.947</u>	<u>2.418.679</u>
	Passiver i alt	<u>3.659.423</u>	<u>3.728.895</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.632	6.806
Andre finansielle omkostninger	75.638	240.001
	77.270	246.807
	31/12 2019	31/12 2018
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	3.323.198	5.452.947
Tilgang i årets løb	24.070	45.251
Afgang i årets løb	0	-2.175.000
Kostpris 31. december	3.347.268	3.323.198
Afskrivninger 1. januar	-91.293	-123.392
Årets afskrivninger	-55.563	-55.101
Tilbageførsel af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	0	87.200
Afskrivninger 31. december	-146.856	-91.293
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.200.412	3.231.905
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.260.216	994.223
Årets overførte overskud eller underskud	40.260	265.993
	1.300.476	1.260.216
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.005.157	2.117.889
Heraf forfalder inden for 1 år	-116.000	-113.000
	1.889.157	2.004.889
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.503.000	1.514.000

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.200 t.kr.

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 39 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 39 t.kr.

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

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

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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter 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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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	0 %

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.