

TSM Ejendomme Holstebro ApS

Lundholmvej 41, 7500 Holstebro

CVR-nr. 37 45 73 88

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. juli 2022.

Thomas Würtz Sejthen
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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 5. juli 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 relevante 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 5. juli 2022

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 7. regnskabsår
Direktion	Thomas Würtz Sejthen
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	TSM Holstebro ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 12 t.kr. mod 30 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -77 t.kr. mod -72 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	11.548	29.838
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-33.130	-55.723
Resultat før finansielle poster	-21.582	-25.885
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.059	12.690
Andre finansielle indtægter	3.685	22
2 Finansielle omkostninger	-95.256	-79.001
Resultat før skat	-103.094	-92.174
Skat af årets resultat	25.654	20.258
Årets resultat	-77.440	-71.916
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-77.440	-71.916
Disponeret i alt	-77.440	-71.916

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	1.827.817	3.144.689
4	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.300.000	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.127.817</u>	<u>3.144.689</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.127.817</u>	<u>3.144.689</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.531	297.957
	Udsudte skatteaktiver	137	39.779
	Tilgodehavende selskabsskat	65.296	248
5	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	86.832	0
	Tilgodehavender i alt	<u>169.796</u>	<u>337.984</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.600</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>174.396</u>	<u>337.984</u>
	Aktiver i alt	<u>5.302.213</u>	<u>3.482.673</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.151.120	1.228.560
Egenkapital i alt	<u>1.201.120</u>	<u>1.278.560</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitut	1.236.990	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.236.990</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	65.397	0
Gæld til pengeinstitut	2.458.720	1.891.502
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	299.985	272.610
Anden gæld	22.501	22.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.864.103</u>	<u>2.204.113</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.101.093</u>	<u>2.204.113</u>
Passiver i alt	<u>5.302.213</u>	<u>3.482.673</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	1.300.476	1.350.476
Årets overførte overskud eller underskud	0	-71.916	-71.916
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	1.228.560	1.278.560
Årets overførte overskud eller underskud	0	-77.440	-77.440
	50.000	1.151.120	1.201.120

Noter

	2021	2020		
1. Personaleomkostninger				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	11.617	7.112		
Andre finansielle omkostninger	83.639	71.889		
	95.256	79.001		
	31/12 2021	31/12 2020		
3. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar	3.347.268	3.347.268		
Afgang i årets løb	-1.364.556	0		
Kostpris 31. december	1.982.712	3.347.268		
Afskrivninger 1. januar	-202.579	-146.856		
Årets afskrivninger	-33.130	-55.723		
Tilbageførsel afskrivninger, afhændede aktiver	80.814	0		
Afskrivninger 31. december	-154.895	-202.579		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.827.817	3.144.689		
4. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver				
Tilgang i årets løb	3.300.000	0		
Kostpris 31. december	3.300.000	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.300.000	0		
5. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Kategori	Rentefod	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2021
Direktion	9,65 - 10,05	0	0	86.832

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	1.302.387	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-65.397</u>	<u>0</u>
	<u>1.236.990</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>975.547</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.285 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt dele af forudbetalingerne for materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.028 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders bankgæld. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 506 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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 og 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. Endvidere indregnes modtagne tilskud, erstatninger og kompensationer vedrørende coronasituationen i denne post.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. 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 fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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.

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.

Gældsforpligtelser

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