



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ejendomsselskabet Tersløse ApS**  
**Holbergsvej 131**  
**4293 Dianalund**

CVR nummer 37 81 78 21

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2017**  
**(2. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/6 2018

*JENS JØRGEN JENSEN*  
**Dirigent**

DANSKE  
REVISORER

FSK\*

Helle Ebsen, Registreret revisor  
Torben Gudmundsen, Registreret revisor  
Jørgen Sig Pedersen, Registreret revisor  
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor

Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
DK - 4200 Slagelse

Tlf.: 58 50 58 51  
CVR-nr. 30 83 56 54  
mm@moller-madsen.dk  
www.moller-madsen.dk

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance	8
Noter til årsrapporten 2017	10
Anvendt regnskabspraksis	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Tersløse ApS  
Holbergsvej 131  
4293 Dianalund

CVR-nr.: 37 81 78 21  
Kommune: Sorø

**Direktion** Jens Jørgen Jensen  
Niels Jørgen F. Mortensen

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Tersløse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 31. maj 2018

**Direktion**

Jens Jørgen Jensen

Niels Jørgen F. Mortensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tersløse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tersløse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 31. maj 2018

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor  
mne35448

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016
<b>Bruttoresultat</b>	<b>93.134</b>	<b>131.983</b>
Afskrivninger	-70.353	-70.353
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>22.781</b>	<b>61.630</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.234	4.391
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-168	0
Andre finansielle omkostninger	-3.464	-995
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>28.383</b>	<b>65.026</b>
Skat af årets resultat	-8.341	-16.922
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.042</b>	<b>48.104</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	20.042	48.104
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.042</b>	<b>48.104</b>
	<hr/>	<hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**AKTIVER**

	2017	2016
2 Grunde og bygninger	2.409.294	2.479.647
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.409.294</b>	<b>2.479.647</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.409.294</b>	<b>2.479.647</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	276.344	235.531
Andre tilgodehavender	4.559	16.238
Periodeafgrænsningsposter	15.779	12.307
<b>Tilgodehavender</b>	<b>296.682</b>	<b>264.076</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>46.205</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>342.887</b>	<b>264.076</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.752.181</b>	<b>2.743.723</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**

**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.247.422	2.227.380
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.297.422</b>	<b>2.277.380</b>
Hensættelse til udskudt skat	301.887	310.088
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>301.887</b>	<b>310.088</b>
Deposita	77.100	77.100
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>77.100</b>	<b>77.100</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.988	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.292	0
Selskabsskat	16.542	25.124
Anden gæld	19.950	41.031
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>75.772</b>	<b>79.155</b>
<b>GÆLD</b>	<b>152.872</b>	<b>156.255</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.752.181</b>	<b>2.743.723</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

**2 Materielle anlægsaktiver**

	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris, primo	2.550.000
Kostpris ultimo	2.550.000
Af-/nedskrivninger, primo	-70.353
Årets af-/nedskrivninger	-70.353
Afskrivning ultimo	-140.706
	<u><u>2.409.294</u></u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.550.000.

	<b>Primo</b>	<b>Forslag til resultat-disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	2.227.380	20.042	2.247.422
	<u><u>2.277.380</u></u>	<u><u>20.042</u></u>	<u><u>2.297.422</u></u>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	77.100	77.100	0
	<u>77.100</u>	<u>77.100</u>	<u>0</u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabet, Tersløse Auto ApS's bankgæld, t.kr. 50 pr. 31. december 2017 til Spar Nord Bank A/S er deponeret ejerpantebrev nom. t.kr. 100 i selskabets ejendom med regnskabsmæssig værdi 31/12 2017 på t.kr. 2.409.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tersløse ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Tersløse Auto Holding ApS (administrationsselskab) og dets datterselskaber. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.