ERHVERVSSTYRELSEN

**TS Anlæg ApS**

**CVR-nummer 32885969**

**Årsrapport 2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2014

Vivi Larsen
Dirigent

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK - 4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 - F: 5485 3702
CVR-nr. 31579309
WWW.LOUREVISION.DK

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR

## Indholdsfortegnelse

**Selskabsoplysninger** 2

**Påtegning og erklæring**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

**Ledelsesberetning** 6

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Aktiver 11

Passiver 12

Noter 13

## Selskabsoplysninger

**Selskab**
TS Anlæg ApS
Vantorevej 43
4880 Nysted

| | |
|---|---|
| Hjemstedskommune: | Guldborgsund |
| CVR-nummer: | 32885969 |
| Regnskabsperiode: | 1. januar 2013 - 31. december 2013 |

**Hovedaktivitet**
Selskabets formål er ejendomsudlejning, køb og salg af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed

**Direktion**
Vivi Larsen

**Revisor**
Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 for TS Anlæg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, 7. maj 2014

**Direktionen:**

Vivi Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

**Til kapitalejeren i TS Anlæg ApS**

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TS Anlæg ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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, at 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 vurderingen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Nykøbing F, 7. maj 2014

**Lou Revision**
Registreret revisionsaktieselskab



Martin O. Andersen
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

**Hovedaktivitet**
Selskabets formål er ejendomsudlejning, køb og salg af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Som følge af korrektion af viceværtydelser samt lejeindtægter vedrørende 2011 og 2012, er egenkapitalen primo forøget med kr. 147.200.

Derudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

**Hændelser efter regnskabsårets afslutning**
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

**Generelt**
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**Fundamentale fejl**
Som følge af korrektion af viceværtydelser samt lejeindtægter vedrørende 2011 og 2012, er egenkapitalen primo forøget med kr. 147.200.

**Generelt om indregning og måling**
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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

**Resultatopgørelsen**

**Lejeindtægter**
Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder til betaling.

**Bruttofortjeneste**
Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selska-

## Anvendt regnskabspraksis

bets hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

**Skat af årets resultat**
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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).

**Balancen**

**Immaterielle anlægsaktiver**
Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede brugstid.

Der indgår forventede brugstider som følger:

| | |
|---|---|
| Udviklingsprojekter | 5 år |

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning. Udviklingsomkostninger måles til kostpris. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over brugstiden

Afskrivninger vedrørende udviklingsomkostninger er baseret på den forventede brugstid og de kontraktligt fastsatte rettighedsperioder. Udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for indregning i balancen er indregnet i resultatopgørelsen.

**Materielle anlægsaktiver**

## Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

| | | |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 år | (restværdi DKK 22.443.765) |

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Udbytte**

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

| Note | Resultatopgørelse | 2013<br>DKK | 2012<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Perioden 1. januar - 31. december** | | |
| | **Bruttofortjeneste** | **1.446.288** | **1.253** |
| 1 | Personaleomkostninger | -115.359 | 0 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -301.036 | -193 |
| 2 | Andre driftsomkostninger | -144.801 | -368 |
| | **Resultat før finansielle poster** | **885.092** | **692** |
| | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 422 |
| | Finansielle indtægter | 1.424 | 0 |
| 3 | Finansielle omkostninger | -1.082.002 | -816 |
| | **Resultat før skat** | **-195.486** | **297** |
| 4 | Skat af årets resultat | -23.665 | -21 |
| | **Årets resultat** | **-219.151** | **276** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overført resultat primo | 14.351 | -115 |
| | Korrektion som følge af fundamentale fejl | 147.200 | 0 |
| | Årets resultat | -219.151 | 276 |
| | **Til disposition i alt** | **-57.600** | **162** |
| | Overført resultat ultimo | -57.600 | 162 |
| | **Resultatdisponering i alt** | **-57.600** | **162** |

| Note | Balance | 2013<br>DKK | 2012<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Aktiver pr. 31. december** | | |
| | Udviklingsprojekter under udførelse | 0 | 174 |
| | **Immaterielle anlægsaktiver** | **0** | **174** |
| | Grunde og bygninger | 36.997.812 | 37.177 |
| | **Materielle anlægsaktiver** | **36.997.812** | **37.177** |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **36.997.812** | **37.351** |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 323.033 | 240 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 10.397 | 0 |
| | Udskudte skatteaktiver | 27.360 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 530.028 | 310 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 27.793 | 30 |
| | **Tilgodehavender** | **918.610** | **580** |
| | **Likvide beholdninger** | **47.287** | **38** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **965.898** | **618** |
| | **Aktiver i alt** | **37.963.710** | **37.969** |

| Note | Balance | 2013<br>DKK | 2012<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| | **Passiver pr. 31. december** | | |
| | Virksomhedskapital | 500.000 | 500 |
| | Overført resultat | -57.600 | 162 |
| 5 | **Egenkapital i alt** | **442.400** | **662** |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 30.270.087 | 30.307 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.000.000 | 5.000 |
| 6 | **Langfristede gældsforpligtelser** | **35.270.087** | **35.307** |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 67.056 | 57 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.137.463 | 1.262 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 620.700 | 344 |
| | Selskabsskat | 51.025 | 21 |
| | Anden gæld | 374.978 | 317 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | **2.251.222** | **2.001** |
| | **Gælds- og hensatte forpligtelser i alt** | **37.521.309** | **37.308** |
| | **Passiver i alt** | **37.963.710** | **37.969** |
| 7 | Eventualforpligtelser | | |
| 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | | 2013<br>DKK | 2012<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|
| **1** | **Personaleomkostninger** | | |
| | Løn og gager | 112.000 | 0 |
| | Andre omkostninger til social sikring | 3.359 | 0 |
| | **Personaleomkostninger i alt** | **115.359** | **0** |
| **2** | **Andre driftsomkostninger** | | |
| | Vedligeholdelse og reparationer | 141.760 | 162 |
| | Underleverandører | 3.041 | 206 |
| | **Andre driftsomkostninger i alt** | **144.801** | **368** |
| **3** | **Finansielle omkostninger** | | |
| | Renter tilknyttede virksomheder | 216.465 | 191 |
| | Andre finansielle omkostninger | 865.537 | 625 |
| | **Finansielle omkostninger i alt** | **1.082.002** | **816** |
| **4** | **Skat af årets resultat** | | |
| | Skat af årets resultat | 51.025 | 21 |
| | Regulering af udskudt skat | -27.360 | 0 |
| | **Skat af årets resultat i alt** | **23.665** | **21** |

| **5** | **Egenkapital** | Virksom-hedskapi-tal<br>1.000 DKK | Overført resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|---|---|---|---|---|
| | Saldo primo | 500 | 14 | 514 |
| | Korektion som følge af fundamentale fejl | 0 | 147 | 147 |
| | Årets resultat | 0 | -219 | -219 |
| | **Egenkapital ultimo** | **500** | **-58** | **442** |

| **6** | **Langfristede gældsforpligtelser** | | |
|---|---|---|---|
| | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 30.087.749 | 30.095 |

| Noter | 2013<br>DKK | 2012<br>1.000 DKK |
|---|---|---|

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendomme med nom. DKK 42.706.252. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 36.997.812.