ERHVERVSSTYRELSEN

TS Anlæg ApS

CVR-nummer 32885969

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2013

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 2012 - 31. december 2012

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 2012 - 31. december 2012 for TS Anlæg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for TS Anlæg ApS.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nysted, 25. juni 2013

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 2012 - 31. december 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har angivet moms for sent til SKAT. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

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, 25. juni 2013

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

Der har, udover overtagelse af 13 ejendomme, 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.

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.

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 selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Materielle anlægsaktiver
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 22.426.725)

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**1.105.585**	**-56**
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-192.834	-8
1	Andre driftsomkostninger	-368.203	0
	Resultat før finansielle poster	**544.547**	**-64**
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	421.578	0
	Finansielle indtægter	108	9
2	Finansielle omkostninger	-816.006	-19
	Resultat før skat	**150.228**	**-75**
	Skat af årets resultat	-21.000	0
	Årets resultat	**129.228**	**-75**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	-114.877	-40
	Årets resultat	129.228	-75
	Til disposition i alt	**14.351**	**-115**
	Overført resultat ultimo	14.351	-115
	Resultatdisponering i alt	**14.351**	**-115**

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Udviklingsprojekter under udførelse	174.273	0
	Immaterielle anlægsaktiver	**174.273**	**0**
	Grunde og bygninger	37.176.811	814
	Materielle anlægsaktiver	**37.176.811**	**814**
	Anlægsaktiver i alt	**37.351.084**	**814**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	240.175	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	45
	Andre tilgodehavender	310.241	0
	Periodeafgrænsningsposter	29.749	0
	Tilgodehavender	**580.166**	**45**
	Likvide beholdninger	**38.177**	**83**
	Omsætningsaktiver i alt	**618.342**	**128**
	Aktiver i alt	**37.969.427**	**942**

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	14.351	-115
3	**Egenkapital i alt**	**514.351**	**385**
	Gæld til realkreditinstitutter	30.307.123	477
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.000.000	0
4	**Langfristede gældsforpligtelser**	**35.307.123**	**477**
	Gæld til realkreditinstitutter	57.130	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.261.696	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	490.732	0
	Selskabsskat	21.000	0
	Anden gæld	317.394	70
	Kortfristede gældsforpligtelser	**2.147.952**	**80**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**37.455.075**	**557**
	Passiver i alt	**37.969.427**	**942**
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2012 DKK	2011 1.000 DKK
1	**Andre driftsomkostninger**		
	Vedligeholdelse og reparationer	162.156	0
	Underleverandører	206.048	0
	Andre driftsomkostninger i alt	**368.203**	**0**
2	**Finansielle omkostninger**		
	Renter tilknyttede virksomheder	191.404	0
	Andre finansielle omkostninger	624.602	19
	Finansielle omkostninger i alt	**816.006**	**19**

		Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
3	**Egenkapital**	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	-115	385
	Årets resultat	0	129	129
	Egenkapital ultimo	**500**	**14**	**514**

4	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	35.095.303	477

5 Eventualforpligtelser

Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og kreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendomme med nom. DKK 41.493.642. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 37.176.811.