

TS Nørresundby ApS

CVR-nr. 31 94 25 00

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2014.

Erik Ludvig Find
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for TS Nørresundby 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30. april 2014

Direktion

Erik Ludvig Find
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i TS Nørresundby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TS Nørresundby ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 30. april 2014

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Jensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TS Nørresundby ApS Strandvejen 70 2 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 31 94 25 00
	Stiftet: 19. januar 2009
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Ludvig Find, Direktør
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Hasseris Bydmitte 6, 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank
Modervirksomhed	ELF Development A/S, Hellerup

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed indenfor bygge- og anlægsbranchen, herunder projektudvikling, køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabets moderselskab har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle biastand, herunder ikke at ville kræve deres mellemværende indfriet, til selskabets drift i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TS Nørresundby ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede 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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisation sværdien 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 TS Nørresundby 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat og påvirker positivt årets skat med 152 t.kr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	82.846	87
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-72.861</u>	<u>-78</u>
Resultat før skat	9.985	9
3 Skat af årets resultat	<u>149.071</u>	<u>-2</u>
Årets resultat	<u>159.056</u>	<u>7</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>159.056</u>	<u>7</u>
Disponeret i alt	<u>159.056</u>	<u>7</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>6.500.000</u>	<u>6.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.500.000</u>	<u>6.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	108.000	180
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>64.174</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>172.174</u>	<u>180</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>172.174</u>	<u>180</u>
	Aktiver i alt	<u>6.672.174</u>	<u>6.680</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
6	Overført resultat	3.924.425	3.766
	Egenkapital i alt	<u>4.049.425</u>	<u>3.891</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.177.132	1.262
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.177.132</u>	<u>1.262</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	36.000	36
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	389.206	476
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>425.206</u>	<u>512</u>
	Gæld til pengeinstitutter	966.135	966
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
	Anden gæld	34.276	29
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.020.411</u>	<u>1.015</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.445.617</u>	<u>1.527</u>
	Passiver i alt	<u>6.672.174</u>	<u>6.680</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Noter

	2013	2012
1. Finansielt beredskab		
Selskabets moderselskab har givet tilsagn om at yde den nødvendige finansielle biastand, herunder ikke at ville kræve deres mellemværende indfriet, til selskabets drift i det kommende år.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	49.247	52
Andre renteomkostninger	23.614	26
	72.861	78
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-64.174	0
Regulering af udskudt skat	-84.897	8
Sambeskatningsrefusion	0	-6
	-149.071	2
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.149.400	1.149
Kostpris ultimo	1.149.400	1.149
Regulering til dagsværdi primo	5.350.600	5.351
Regulering til dagsværdi ultimo	5.350.600	5.351
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.500.000	6.500
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
	<u>125.000</u>	<u>125</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.765.369	3.759		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>159.056</u>	<u>7</u>		
	<u>3.924.425</u>	<u>3.766</u>		
7. Gæld til tilknyttede virksomheder				
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	389.206	476		
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>389.206</u>	<u>476</u>		
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2013	Gæld i alt 31/12 2012
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.000</u>	<u>36</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>36.000</u>	<u>36</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.				
10. Eventualposter				
Sambeskatning				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ELF Development A/S som administrations-selskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.				

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

ELF Development A/S, Strandvejen 70 2., 2900 Hellerup