

**TS Ejendomme ApS  
Peder Skrams Gade 1  
1054 København K**

**CVR-nr. 30 08 14 39**

**Årsrapport for 2011/12  
(Selskabets 6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2013

**Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for TS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 7. februar 2013

Direktion:

Taraneh Souresrafil

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## **Til kapitalejeren i TS Ejendomme ApS**

Baseret på oplysninger fra ledelsen har vi i overensstemmelse med den internationale revisionsstandard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning opstillet balancen pr. 30. september 2012 for TS Ejendomme ApS og resultatopgørelsen for året afsluttet på denne dato.

## **Ansvar**

Ledelsen har ansvaret for årsregnskabet. Vi har ikke revideret eller udført review af årsregnskabet og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Aarhus, den 7. februar 2013

Aros statsautoriserede revisorer I/S

Kai Møller  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

TS Ejendomme ApS  
Peder Skrams Gade 1  
1054 København K

CVR nr.: 30 08 14 39

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

**Direktion:**

Taraneh Souresrafil

**Ejerforhold:**

Tandlæge Taraneh Souresrafil ApS

**Revision:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for TS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten ”Bruttofortjeneste”

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

# Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid
Bygninger	100 år

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## **Egenkapital - udbytte**

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

## **Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>65.001</b>	<b>65.870</b>
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>65.001</b>	<b>65.870</b>
Afskrivninger		12.600	12.600
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>52.401</b>	<b>53.270</b>
Finansielle omkostninger	1	104.331	102.088
<b>Resultat før skat</b>		<b>-51.931</b>	<b>-48.818</b>
Skat af årets resultat	2	-12.983	-20.267
<b>Årets resultat</b>		<b>-38.948</b>	<b>-28.551</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		-38.948	-28.551
Overført fra tidligere år		-152.266	-123.715
<b>Til disposition</b>		<b>-191.214</b>	<b>-152.266</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		-191.214	-152.266
<b>I alt</b>		<b>-191.214</b>	<b>-152.266</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.234.066</u>	<u>2.257.583</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.234.066</u>	<u>2.257.583</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.234.066</u>	<u>2.257.583</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.234.066</u>	<u>2.257.583</u>

## Balance 30. september

	Note	2011/12	2010/11
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3	777.799	785.987
Overført overskud	3	-191.214	-152.266
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>711.586</b>	<b>758.721</b>
Hensættelse til udskudt skat		195.704	211.416
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>195.704</b>	<b>211.416</b>
Boliglån	4	385.768	445.937
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>385.768</b>	<b>445.937</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.344	58.200
Erhvervslån		511.770	523.739
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.250	22.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		314.645	207.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>941.009</b>	<b>841.509</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.326.776</b>	<b>1.287.446</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.234.066</b>	<b>2.257.583</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Noter til årsrapporten

## Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

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

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>	
	Øvrige finansielle omkostninger		104.331	102.088	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>104.331</b>	<b>102.088</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>	
	Årets aktuelle skat		0	0	
	Årets udskudte skat		-12.983	-12.079	
	Korrektion udskudt skat tidl. år		0	-8.188	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>		<b>-12.983</b>	<b>-20.267</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Reserve for</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>opskrivning</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	125.000	785.987	-152.266	758.721
	Overført til/fra frie reserver	0	-8.188	0	-8.188
	Årets resultat	0	0	-38.948	-38.948
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>777.799</b>	<b>-191.214</b>	<b>711.586</b>
<b>4</b>	<b>Boliglån</b>		<b>2011/12</b>	<b>2010/11</b>	
	Pengeinstitutter, Boliglån		446.112	504.137	
	Overført til kortfristet gæld		-60.344	-58.200	
	<b>Boliglån i alt</b>		<b>385.768</b>	<b>445.937</b>	

# Noter til årsrapporten

## **5      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i andelsbeviserne for Peder Skrams Gade 1.