

# TI 12 ApS

Granvej 7  
3650 Ølstykke

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/01/2020**

---

**bo jacobson**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TI 12 ApS  
Granvej 7  
3650 Ølstykke

e-mailadresse: bo@bc2m.dk

CVR-nr: 31634970

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Bankforbindelse** Jyske Bank A/S  
Slotsgade 19  
3400 Hillerød  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for TI 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ølstykke, den 12/01/2020

## **Direktion**

Charlotte Dietzer

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er handel, industri og service og dermed tilknyttede aktiviteter, herunder finansiering.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet, og anses for tilfredsstillende.

Selskabet har frasolgt en grundstykke i regnskabsåret, hvilket har medført en regnskabsmæssig avance på tkr 385.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TI 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mindre klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder af- og nedskrivninger i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan værdiansættes pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen når det er sandsynligt at selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan værdiansættes pålideligt.

Ved første indregning værdiansættes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende værdiansættes aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendomme.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 - fortsat**

Udskudt skat værdiansættes efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

**BALANCEN**

Materielle anlægsaktiver

**Investeringsjendomme**

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsejendomme til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendomme over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		349.072	357.072
Eksterne omkostninger .....		-41.854	-41.617
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>307.218</b>	<b>315.455</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>307.218</b>	<b>315.455</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		385.671	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-31.295	-17.141
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>661.594</b>	<b>298.314</b>
Skat af årets resultat .....	1	-146.146	-67.204
<b>Årets resultat .....</b>		<b>515.448</b>	<b>231.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		515.448	231.110
<b>I alt .....</b>		<b>515.448</b>	<b>231.110</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		2.925.997	3.242.935
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.925.997</b>	<b>3.242.935</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.925.997</b>	<b>3.242.935</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		323.650	319.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>323.650</b>	<b>319.500</b>
Likvide beholdninger .....		210.509	12.940
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>534.159</b>	<b>332.440</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.460.156</b>	<b>3.575.375</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.327.899	812.451
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.452.899</b>	<b>937.451</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		670.476	1.414.436
Deposita .....		150.000	162.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>820.476</b>	<b>1.414.436</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		48.978	96.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		790.600	872.600
Skyldig selskabsskat .....		131.917	42.003
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		215.286	50.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.186.781</b>	<b>1.223.488</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.007.257</b>	<b>2.637.924</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.460.156</b>	<b>3.575.375</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	3		

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	146.146	67.204
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>146.146</u>	<u>67.204</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>3.242.935</u>
Tilgang	0
Afgang	316.938
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.925.997</b></u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>2.925.997</b></u>

### 3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

#### Værdiansættelse af ejendomme

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er foretaget på baggrund af ejendommens normal budget for det kommende år, indeholdende lejeindtægt samt omkostninger til administration. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi udgør ca. 9,13 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er udtryk for et konservativt markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af usikkerhederne, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommens dagsværdi.

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen forpligtelser udover de i regnskabet nævnte

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret