

# **TS INVEST 2014 ApS**

Martensens Alle 4, 1  
1828 Frederiksberg C

Årsrapport  
1. juni 2017 - 31. maj 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/10/2018**

---

**Thomas Smedegaard**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TS INVEST 2014 ApS  
Martensens Alle 4, 1  
1828 Frederiksberg C

Telefonnummer: 27287575

CVR-nr: 36451475

Regnskabsår: 01/06/2017 - 31/05/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Ejendomsselskabet TS Invest 2014 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 01/10/2018

**Direktion**

Thomas Smedegaard

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et resultat på DKK 1.646.398, og selskabets balance pr. 31. maj 2018 udviser en egenkapital på DKK 2.299.825.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikkemonetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt andre 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af afståede ejendomme, drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikringer mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **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 med 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

#### **Varebeholdninger**

Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsespris med tillæg af forbedringsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

**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.

**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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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.

**Gældsforpligtelser**

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

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



# Resultatopgørelse 1. jun. 2017 - 31. maj 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.282.438</b>	<b>192.219</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-13.333	-2.111
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.269.105</b>	<b>190.108</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		4.923	5.919
Øvrige finansielle omkostninger .....		-163.284	-3.844
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.110.744</b>	<b>192.183</b>
Skat af årets resultat .....	1	-464.346	-45.648
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.646.398</b>	<b>146.535</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	51.700
Overført resultat .....		1.646.398	94.835
<b>I alt .....</b>		<b>1.646.398</b>	<b>146.535</b>

# Balance 31. maj 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		24.556	37.889
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>24.556</b>	<b>37.889</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.556</b>	<b>37.889</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		2.235.090	0
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>2.235.090</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		1.377.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.151.283	1.860.318
Periodeafgrænsningsposter .....		5.807	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.534.590</b>	<b>1.860.318</b>
Likvide beholdninger .....		1.058.318	1.139.214
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.827.998</b>	<b>2.999.532</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.852.554</b>	<b>3.037.421</b>

# Balance 31. maj 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		2.249.825	603.427
Forslag til udbytte .....		0	51.700
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.299.825</b>	<b>705.127</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		452	1.736
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>452</b>	<b>1.736</b>
Skyldig selskabsskat .....		465.630	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>465.630</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.418.539	0
Skyldig selskabsskat .....		201.598	201.598
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.466.510	2.128.960
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.086.647</b>	<b>2.330.558</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.552.277</b>	<b>2.330.558</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.852.554</b>	<b>3.037.421</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jun. 2017 - 31. maj 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	50.000	603.427	51.700	705.127
Betalt udbytte .....	0	0	-51.700	-51.700
Årets resultat .....	0	1.646.398	0	1.646.398
Egenkapital, ultimo .....	50.000	2.249.825	0	2.299.825

Selskabskapitalen består af 50 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige retigheder.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	465.630	43.912
Ændring af udskudt skat	-1.284	1.736
	<b>464.346</b>	<b>45.648</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	40.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>40.000</b>
Af- og nedskrivning primo	-2.111
Årets afskrivning	-13.333
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-15.444</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.556</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TS Invest Holding ApS, CVR-nr. 36449764 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.