

# **TS Invest 2017 ApS**

Nitivej 2 st tv  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. juni 2019 - 31. maj 2020

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

**30/09/2020**

**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 2017 ApS

Nitivej 2 st tv

2000 Frederiksberg

e-mailadresse: ts@tsholding.dk

CVR-nr: 38449281

Regnskabsår: 01/06/2019 - 31/05/2020

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2019 – 31. maj 2020 for TS Invest 2017 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2019 – 31. maj 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksberg, den 21/09/2020

## **Direktion**

Thomas Smedegaard

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juni 2019 – 31. maj 2020 udviser et resultat på DKK 75.697, og selskabets balance pr. 31. maj 2020 udviser en egenkapital på DKK 1.473.440.

## 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 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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til direkte ejendommens drift, herunder ejendomsskatter, vedligeholdelse, forsikringer mv.

**Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**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****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 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 investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

**Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe, af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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. 2019 - 31. maj 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>147.321</b>	<b>392.862</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>147.321</b>	<b>392.862</b>
Andre finansielle indtægter .....		14	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-49.109	-21.089
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>98.226</b>	<b>371.773</b>
Skat af årets resultat .....	1	-22.529	-343.313
<b>Årets resultat</b> .....		<b>75.697</b>	<b>28.460</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		75.697	28.460
<b>I alt</b> .....		<b>75.697</b>	<b>28.460</b>

# Balance 31. maj 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		5.797.093	3.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.797.093</b>	<b>3.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.797.093</b>	<b>3.750.000</b>
Andre tilgodehavender .....		57.900	2.206
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>57.900</b>	<b>2.206</b>
Likvide beholdninger .....		173.668	38.501
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>231.568</b>	<b>40.707</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.028.661</b>	<b>3.790.707</b>

# Balance 31. maj 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		1.423.440	1.347.743
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.473.440</b>	<b>1.397.743</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		328.111	328.111
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>328.111</b>	<b>328.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.071.435	426.142
Skyldig selskabsskat .....		22.872	15.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.094.307</b>	<b>441.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		106.201	740.639
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.052.293	819.002
Skyldig selskabsskat .....		15.202	25.168
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		59.107	38.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		900.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.132.803</b>	<b>1.623.509</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.227.110</b>	<b>2.064.853</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.028.661</b>	<b>3.790.707</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jun. 2019 - 31. maj 2020

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	50.000	1.347.743	0	1.397.743
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	75.697	0	75.697
Egenkapital, ultimo .....	50.000	1.423.440	0	1.473.440

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter á nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	21.824	15.202
Ændring af udskudt skat	0	328.111
	705	0
	<b>22.529</b>	<b>343.313</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme kr.
Kostpris primo	2.258.588
Tilgang	2.047.093
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.305.681</b>
Regulering til dagsværdi primo	1.491.412
Årets regulering til dagsværdi	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>1.491.412</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.797.093</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: DKK 0.

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

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0