



**TØNDER REVISION**

TØNDER · LØGUMKLOSTER · TOFTLUND · VOJENS



# TS Ejendomme 2019 ApS

Østergård 4

6510 Gram

**CVR-nr. 40 62 32 48**

## Årsrapport for 2021

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2022

---

Mikael Marinus Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
Balance pr. 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for TS Ejendomme 2019 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 24. maj 2022

Direktion

Mikael Marinus Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejeren i TS Ejendomme 2019 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TS Ejendomme 2019 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 24. maj 2022

### **Tønder Revision**

registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 14 28 07

Niels C. Høyer  
registreret revisor  
MNE-nr. mne8329

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	TS Ejendomme 2019 ApS Østergård 4 6510 Gram
	CVR-nr.: 40 62 32 48
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 1. januar 2019
	Hjemsted: Haderslev
<b>Direktion</b>	Mikael Marinus Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	Tønder Revision registreret revisionsaktieselskab Søndergade 14 6270 Tønder
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsudlejning samt anden dermed forbundet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>355.679</b>	<b>254.146</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>355.679</b>	<b>254.146</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-78.668</u>	<u>-78.668</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>277.011</b>	<b>175.478</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-58.812</u>	<u>-70.676</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>218.199</b>	<b>104.802</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-50.146</u>	<u>-10.411</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>168.053</u></b>	<b><u>94.391</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>168.053</u>	<u>94.391</u>
		<b><u>168.053</u></b>	<b><u>94.391</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.034.910	4.113.578
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>4.034.910</b>	<b>4.113.578</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	3.313
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>3.313</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.034.910</b>	<b>4.116.891</b>
Andre tilgodehavender		22.598	55.122
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.598</b>	<b>55.122</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>234.343</b>	<b>36.736</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>256.941</b>	<b>91.858</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.291.851</b>	<b>4.208.749</b>



## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.498.413	2.330.362
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.538.413</u></b>	<b><u>2.370.362</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		23.843	6.829
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>23.843</u></b>	<b><u>6.829</u></b>
Banker		0	439.007
Gæld til realkreditinstitutter		974.504	1.038.279
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>974.504</u></b>	<b><u>1.477.286</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	62.300	176.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		534.061	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.969	0
Selskabsskat		33.132	6.028
Anden gæld		62.579	112.894
Deposita		46.050	46.050
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>755.091</u></b>	<b><u>354.272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.729.595</u></b>	<b><u>1.831.558</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.291.851</u></b>	<b><u>4.208.749</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	2.330.360	2.370.360
Årets resultat	0	168.053	168.053
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>2.498.413</b>	<b>2.538.413</b>

## Noter

	2021 kr.	2020 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	58.812	70.676
	<b>58.812</b>	<b>70.676</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	33.132	6.028
Årets udskudte skat	17.014	6.829
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-2.446
	<b>50.146</b>	<b>10.411</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2021		4.366.580
Kostpris 31. december 2021		4.366.580
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		253.002
Årets afskrivninger		78.668
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		331.670
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b>4.034.910</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	553.007	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.100.579	1.036.804	62.300	725.304
	<b>1.653.586</b>	<b>1.036.804</b>	<b>62.300</b>	<b>725.304</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MMJ Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.37, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.035.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 800 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 800 til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TS Ejendomme 2019 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med indbetalingen på kontoen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncering, administration, lokaleromkostninger samt tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	337.526 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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