

TS Ejendomsservice ApS

**Gyvelvej 12B, st. th.
4000 Roskilde**

CVR-nr. 40 72 69 26

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. januar 2021

Søren Schäffer Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 20. august - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. august 2019 - 31. december 2020 for TS Ejendomsservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2019 - 31. december 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020/21 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 20. januar 2021

Direktion

Søren Schäffer Jacobsen
direktør

Allan Tobias Langhoff
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene på investeringsejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 300.000 kr.

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at den nuværende udlejningsprocent på 97% fastholdes.
- Det er forudsat at der ikke kræves større vedligeholdelsesarbejde indenfor de kommende år.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 985.235, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.025.235.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TS Ejendomsservice ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet afsættes ejendom for ejendom.

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 en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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 ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til netrealisationsværdi.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 20. august - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		181.828
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		181.828
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.241.061</u>
Resultat før finansielle poster		1.422.889
Finansielle omkostninger		<u>-159.448</u>
Resultat før skat		1.263.441
Skat af årets resultat		<u>-278.206</u>
Årets resultat		<u><u>985.235</u></u>
Overført resultat		<u>985.235</u>
		<u><u>985.235</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme		<u>4.392.611</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>4.392.611</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.392.611</u>
Andre tilgodehavender		79
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.707</u>
Tilgodehavender		<u>4.786</u>
Likvide beholdninger		<u>202.700</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>207.486</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.600.097</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>985.235</u>
Egenkapital	2	<u>1.025.235</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>259.616</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>259.616</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.328.404
Gæld til associerede virksomheder		<u>750.056</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>3.078.460</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	68.570
Selskabsskat		19.464
Anden gæld		27.052
Periodeafgrænsningsposter		9.500
Deposita og forudbetalt husleje		<u>112.200</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>236.786</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.315.246</u>
Passiver i alt		<u>4.600.097</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsej endomme</u>
Kostpris 20. august 2019	0
Tilgang i årets løb	<u>3.151.550</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.151.550</u>
Opskrivninger 20. august 2019	0
Årets opskrivninger	<u>1.241.061</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.241.061</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>4.392.611</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme med i alt 5 lejemål, beliggende i Dianalund og Gislinge.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Følgende afkastkrav er for de enkelte ejendomme:

Boligejendon beliggende i Dianalund 7%

Boligejendon beliggende i Gislinge 7%

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en begrænset omsættelighed af ejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 300.000 kr.

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at den nuværende udlejningsprocent på 97% fastholdes.
- Det er forudsat at der ikke kræves større vedligeholdelsesarbejde indenfor de kommende år.

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 20. august 2019	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	985.235	985.235
Egenkapital 31. december 2020	40.000	985.235	1.025.235

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 20. august 2019	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.396.974	68.570	2.046.520
Gæld til associerede virksomheder	0	750.056	0	0
	0	3.147.030	68.570	2.046.520

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.397, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.393.