

TS Ejendomsservice ApS

**Hovedgade 6
4622 Havdrup**

CVR-nr. 40 72 69 26

**Årsrapport for 2022
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Søren Schäffer Jacobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 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 29. juni 2023

Direktion

Søren Schäffer Jacobsen
direktør

Allan Tobias Langhoff
direktør

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

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i TS Ejendomsservice ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TS Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 29. juni 2023

Abrahamsen Revision
Statsautoriseret revisor
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47263

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 ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 533.604, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.135.498.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TS Ejendomsservice ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		491.042	356.794
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		491.042	356.794
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		491.042	356.794
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>422.923</u>	<u>434.134</u>
Resultat før finansielle poster		913.965	790.928
Finansielle indtægter		0	113.488
Finansielle omkostninger		<u>-228.405</u>	<u>-181.455</u>
Resultat før skat		685.560	722.961
Skat af årets resultat		<u>-151.956</u>	<u>-146.303</u>
Årets resultat		<u>533.604</u>	<u>576.658</u>
Overført resultat		<u>533.604</u>	<u>576.658</u>
		<u>533.604</u>	<u>576.658</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>8.582.593</u>	<u>5.647.910</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>8.582.593</u>	<u>5.647.910</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.582.593</u>	<u>5.647.910</u>
Andre tilgodehavender		1.184	79
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.044</u>	<u>48.211</u>
Tilgodehavender		<u>10.228</u>	<u>48.290</u>
Likvide beholdninger		<u>463.763</u>	<u>1.515.541</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>473.991</u>	<u>1.563.831</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.056.584</u></u>	<u><u>7.211.741</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>2.095.498</u>	<u>1.561.893</u>
Egenkapital		<u>2.135.498</u>	<u>1.601.893</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>443.488</u>	<u>355.794</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>443.488</u>	<u>355.794</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.208.420	3.152.813
Gæld til kapitalinteresser		<u>1.846.920</u>	<u>1.775.886</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.055.340</u>	<u>4.928.699</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	117.228	85.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.541	35.998
Selskabsskat		56.262	50.182
Anden gæld		377	6.552
Deposita og forudbetalt husleje		<u>223.850</u>	<u>147.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>422.258</u>	<u>325.355</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.477.598</u>	<u>5.254.054</u>
Passiver i alt		<u>9.056.584</u>	<u>7.211.741</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.561.894	1.601.894
Årets resultat	0	533.604	533.604
Egenkapital 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>2.095.498</u>	<u>2.135.498</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Oplysning om dagsværdi		<u>2022</u> kr.
Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>422.923</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>8.582.593</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022		3.972.715
Tilgang i årets løb		<u>2.511.760</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>6.484.475</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.675.195
Årets værdireguleringer		<u>422.923</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>2.098.118</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u><u>8.582.593</u></u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom består af 4 ejendomme og en lejlighed på vestsjælland med samlet 11 lejemål.

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 3% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 10% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 21% og 33% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 7,5% - 8%. Det vægtede gennemsnitsafkast kan opgøres til 7,58%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	7,08	7,58	8,08
Dagsværdi	9.188.160	8.582.593	8.051.012
Ændring i dagsværdi	605.567	0	-531.581

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.237.836	4.325.648	117.228	3.719.210
Gæld til kapitalinteresser	0	1.846.920	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.775.886	0	0	0
	<u>5.013.722</u>	<u>6.172.568</u>	<u>117.228</u>	<u>3.719.210</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.326, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 8.583.