

TS ejendomme Esbjerg ApS

Ravnevej 7

6705 Esbjerg Ø

CVR-nummer 41781092

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Syrak Underbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

TS ejendomme Esbjerg ApS
Ravnevej 7
6705 Esbjerg Ø

Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 41781092
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Adis Abaz
Syrak Underbjerg

Pengeinstitut

Skjern Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for TS ejendomme Esbjerg ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 17. februar 2023

Direktionen:

Adis Abaz

Syrak Underbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i TS ejendomme Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TS ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Esbjerg V, 17. februar 2023

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Kent Olesen
Registreret revisor
mne1076

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med udlejning af erhvervsjendomme samt aktiviteter beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har drevet sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	433.434	117
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-71.170	-71
	Resultat før finansielle poster	362.264	47
2	Finansielle indtægter	432.328	0
	Finansielle omkostninger	-149.577	-206
	Resultat før skat	645.015	-159
	Skat af årets resultat	-120.692	11
	Årets resultat	524.323	-148
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	524.323	-148
	Resultatdisponering i alt	524.323	-148

Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	5.700.062	5.766
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.393	22
	Materielle anlægsaktiver	5.717.455	5.789
	Anlægsaktiver i alt	5.717.455	5.789
	Udsudte skatteaktiver	0	11
	Periodeafgrænsningsposter	17.700	16
	Tilgodehavender	17.700	27
	Likvide beholdninger	110.858	13
	Omsætningsaktiver i alt	128.558	40
	Aktiver i alt	5.846.013	5.829

		2022	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overkurs ved emission	0	210
	Overført resultat	586.194	-148
	Egenkapital i alt	626.194	102
	Hensættelser til udskudt skat	16.892	0
	Hensatte forpligtelser	16.892	0
	Kreditinstitutter	2.473.143	2.985
3	Langfristede gældsforpligtelser	2.473.143	2.985
	Gæld til realkreditinstitutter	107.800	157
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Selskabsskat	92.800	0
	Anden gæld	1.951.353	2.012
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	562.831	559
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.729.784	2.743
	Gældsforpligtelser i alt	5.202.927	5.727
	Passiver i alt	5.846.013	5.829
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	40	210	-148	102
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-210	210	0
Årets resultat	0	0	524	524
Egenkapital ultimo	40	0	586	626

	2022	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

2 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	432.328	0
Finansielle indtægter i alt	432.328	0

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.006.900	2.347
--	-----------	-------

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.639, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 5.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000 til Skjern Bank A/S, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 5.700.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	40 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Adis Abaz

Direktionsmedlem

På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS

Serienummer: efac84-c99a-4d30-8e52-5a5598821813

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-03-09 13:39:47 UTC



Syrak Sander Larsen Underbjerg

Direktionsmedlem

På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS

Serienummer: 3bf8bc5d-676d-4620-a109-7bcec37effe9

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-03-10 07:36:15 UTC



Kent Olesen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: CVR:26993695-RID:1220002186930

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-10 07:40:16 UTC



Syrak Sander Larsen Underbjerg

Dirigent

På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS

Serienummer: 3bf8bc5d-676d-4620-a109-7bcec37effe9

IP: 37.128.xxx.xxx

2023-03-14 10:21:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: KDO56-OYXB0-WPOYLKJPH7-WQFAA-34E7Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>