

## **TS ejendomme Esbjerg ApS**

Ravnevej 7

6705 Esbjerg Ø

CVR-nummer 41781092

### **Årsrapport**

16. oktober 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 9. maj 2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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: 16. oktober 2020 - 31. december 2021

### Direktion

Adis Abaz  
Syrak Underbjerg

### Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank A/S

### Revisor

Dansk Revision Esbjerg  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Smedevej 33  
6710 Esbjerg V

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 16. oktober 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 4. maj 2022

**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 16. oktober 2020 - 31. december 2021 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 revisorers 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, 4. maj 2022

### 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 mindre tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

		2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 16. oktober - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>117.024</b>
1	Personaleomkostninger	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-70.513
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>46.511</b>
	Finansielle omkostninger	-205.641
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-159.130</b>
	Skat af årets resultat	11.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>-148.130</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	-148.130
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-148.130</b>

Note	<b>Balance</b>	2020/21 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	5.766.378
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.247
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.788.625</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.788.625</b>
	Udsudte skatteaktiver	11.000
	Periodeafgrænsningsposter	16.090
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>27.090</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>13.308</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.398</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.829.023</b>



		2020/21
Note	<b>Balance</b>	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overkurs ved emission	210.000
	Overført resultat	-148.130
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>101.870</b>
	Kreditinstitutter	2.984.568
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.984.568</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	157.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000
	Anden gæld	2.011.658
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	558.627
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.742.585</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.727.153</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.829.023</b>
<b>3</b>	Eventualforpligtelser	
<b>4</b>	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

**Egenkapitalopgørelse**

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b> 1.000 DKK	<b>Overkurs ved emis- sion</b> 1.000 DKK	<b>Overført resultat</b> 1.000 DKK	<b>I alt</b> 1.000 DKK
Perioden 16. oktober - 31. december				
Saldo primo	40	0	0	40
Årets overkurs ved emission	0	210	0	210
Årets resultat	0	0	-148	-148
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>210</b>	<b>-148</b>	<b>102</b>

**Noter**

DKK

---

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 0).

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

Heraf forfalder TDKK 2.347 efter 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser i alt**

**3 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 5.766.

## 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.

### 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".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 salgskomkostninger 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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraxis

---

### 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 acontoskatter.

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 registeret, 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: PID:9208-2002-2-488858572673

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-05-09 20:22:35 UTC

NEM ID 

## Syrak Sander Larsen Underbjerg

### Direktionsmedlem

På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-896145521825

IP: 37.128.xxx.xxx

2022-05-10 12:06:01 UTC

NEM ID 

## Kent Olesen

### Godkendt revisor

På vegne af: Dansk Revision Esbjerg

Serienummer: CVR:26993695-RID:1220002186930

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-05-10 12:08:03 UTC

NEM ID 

## Syrak Sander Larsen Underbjerg

### Dirigent

På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-896145521825

IP: 212.112.xxx.xxx

2022-05-14 14:38:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V7EMW-HGKAQ-XNZKN-HWAG7-EQ5C8-QZ5WE

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>