

*TSC Ejendomme ApS  
Baldersbækvej 29  
2635 Ishøj*

*CVR-nummer: 43 70 66 16*

*ÅRSRAPPORT  
14. december 2022 - 31. december 2023*

Penneo dokumentnøgle: 4F7WJ-ZNCIU-L1PG3-6VPT4-42B27-7QSYM

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2024

---

Thomas Nygaard  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505  
Mail: [timevision@time.dk](mailto:timevision@time.dk)

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: [www.timevision.dk](http://www.timevision.dk)

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

**Årsregnskab 14. december 2022 - 31. december 2023**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7  |
| Resultatopgørelse        | 10 |
| Balance                  | 11 |
| Noter                    | 13 |

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 14. december 2022 - 31. december 2023 for TSC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 14. december 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 30. januar 2024

#### **Direktion**

Claus Preben Leest

Sebastian Wentzel Jensen

Thomas Nygaard Larsen

#### **Bestyrelse**

Claus Preben Leest

Sebastian Wentzel Jensen

Thomas Nygaard Larsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

---

### Til den daglige ledelse i TSC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TSC Ejendomme ApS for perioden 14. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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.

Brøndby, den 30. januar 2024

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Gert Hunosøe  
Registreret revisor  
mne17802

---

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | TSC Ejendomme ApS<br>Baldersbækvej 29<br>2635 Ishøj                                     |
|                   | CVR-nr.: 43 70 66 16<br>Regnskabsår: 14. december - 31. december                        |
| <b>Bestyrelse</b> | Claus Preben Leest<br>Sebastian Wentzel Jensen<br>Thomas Nygaard Larsen                 |
| <b>Direktion</b>  | Claus Preben Leest<br>Sebastian Wentzel Jensen<br>Thomas Nygaard Larsen                 |
| <b>Revisor</b>    | TimeVision<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Park Allé 295, 2. sal<br>2605 Brøndby |

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af opkøb og udlejning af fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat 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 utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**GENERELT**

Årsregnskabet for TSC Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

**Generelt om indregning og måling**

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**RESULTATOPGØRELSEN****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 100 %            |

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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

**Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

14. DECEMBER 2022 - 31. DECEMBER 2023

|  | 2023<br>DKK   |
|--|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>               | <b>70.906</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                  | <b>70.906</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 48            |
| Andre finansielle omkostninger         | -78.563       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>-7.609</b> |
| Skat af årets resultat                 | 1.674         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>-5.935</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |               |
| Overført resultat                      | -5.935        |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                | <b>-5.935</b> |

## AKTIVER

|                                 | 2023<br>DKK      |
|---------------------------------|------------------|
| Grunde og bygninger             | 2.715.830        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>2.715.830</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>            | <b>2.715.830</b> |
| Andre tilgodehavender           | 40.000           |
| Udskudt skatteaktiv             | 1.674            |
| <b>Tilgodehavender</b>          | <b>41.674</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>93.624</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>        | <b>135.298</b>   |
| <b>AKTIVER</b>                  | <b>2.851.128</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

|  | 2023<br>DKK      |
|--|------------------|
| Virksomhedskapital                       | 40.000           |
| Overført resultat                        | -5.935           |
| <b>EGENKAPITAL</b>                       | <b>34.065</b>    |
| Deposita                                 | 25.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>25.000</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000           |
| Gæld til kapitalinteressere              | 2.777.063        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>2.792.063</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                 | <b>2.817.063</b> |
| <b>PASSIVER</b>                          | <b>2.851.128</b> |

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

---

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.
  
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.

# 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.”

## Claus Preben Leest

Direktør

Serienummer: 7e4e08b5-23c9-4445-baed-8039c5a015ab

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-10 04:19:28 UTC



## Claus Preben Leest

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7e4e08b5-23c9-4445-baed-8039c5a015ab

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-10 04:19:28 UTC



## Thomas Nygaard Larsen

Direktør

Serienummer: 13437534-5661-4d27-b09f-bc5bb245bf8e

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-02-10 05:28:43 UTC



## Thomas Nygaard Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 13437534-5661-4d27-b09f-bc5bb245bf8e

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-02-10 05:28:43 UTC



## Sebastian Wentzel Jensen

Direktør

Serienummer: f1faa303-c7bf-4038-9292-9822631aaa4f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-11 06:57:00 UTC



## Sebastian Wentzel Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f1faa303-c7bf-4038-9292-9822631aaa4f

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-02-11 06:57:00 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4F7WJ-ZNCIU-L1PG3-6VPT4-42B27-7QSYM

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 tidsstempelt 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/validator**

# 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.”

## Gert Hunosø

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: c4b0caae-322c-4ef6-842a-10bed524d367

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-02-12 07:09:14 UTC



## Thomas Nygaard Larsen

### Dirigent

Serienummer: 13437534-5661-4d27-b09f-bc5bb245bf8e

IP: 213.237.xxx.xxx

2024-02-12 11:22:13 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**