

ÅRSRAPPORT 2022

for

TSN Ejendomme ApS

Solbakkevej 36
7700 Thisted

CVR-nr. 36915870

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. januar 2023

Tom Støvlbæk Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning.....	5
Ledelsespåtegning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TSN Ejendomme ApS Solbakkevej 36 <u>DK-7700 Thisted</u>
CVR-nr.	36915870
Stiftelsesdato	8. juni 2015
Hjemsted	Thisted kommune
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Branchekode	682030 Anden udlejning af boliger
Anpartskapital	Kr. 50.000
Selskabets formål	er at købe, sælge, udleje og administrere ejendomme, at drive investerings- og finansieringsvirksomhed samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.
Tegningsregel	Selskabet tegnes af direktionen
Direktion	Tom Støvlbæk Nielsen, Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe, sælge, udleje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 209.554, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.310.046, og en egenkapital på kr. 2.017.770. I øvrigt henvises til årsrapportens talmæssige opstillinger.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Ledelsespåtegning

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Selskabet har besluttet fortsat at fravælge revision idet direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. januar 2023

Direktion

Tom Støvlbæk Nielsen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TSN Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med

Anvendt regnskabspraksis

salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restafskrivningsværdi	Scrapværdi
Bygninger	50 år	1.570.658	4.675.000

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter beregnet tilgodehavende forbrugsafregninger.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for

Anvendt regnskabspraksis

betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af beregnede skyldige forbrugsafregninger.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		538.405	493.938
Personaleomkostninger	1	-149.719	-107.844
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.312	-34.312
Driftsresultat		354.374	351.782
Finansielle omkostninger		-77.976	-79.070
Resultat før skat		276.398	272.712
Skat af årets resultat		-66.844	-65.999
Årets resultat		209.554	206.713
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		209.554	206.713
Resultatdisponering		209.554	206.713

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.245.658	6.279.970
Materielle anlægsaktiver		6.245.658	6.279.970
Anlægsaktiver		6.245.658	6.279.970
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.957	4.198
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	106.392
Periodeafgrænsningsposter		0	2.030
Tilgodehavender		2.957	112.620
Likvide beholdninger		61.431	56.629
Omsætningsaktiver		64.388	169.249
Aktiver		6.310.046	6.449.219

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	1.967.770	1.758.216
Egenkapital		2.017.770	1.808.216
Hensættelser til udskudt skat	4	107.841	99.140
Hensatte forpligtelser		107.841	99.140
Gæld til kreditinstitutter		3.601.517	3.790.514
Langfristede gældsforpligtelser		3.601.517	3.790.514
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		219.881	244.600
Modtagne forudbetalinger fra lejere		21.500	800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.573	25.811
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.291	203.142
Selskabsskat		56.378	56.561
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		1.765	738
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		733	7.124
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		41.079	35.524
Periodeafgrænsningsposter		0	10.549
Deposita		169.718	166.500
Kortfristede gældsforpligtelser		582.918	751.349
Gældsforpligtelser		4.184.435	4.541.863
Passiver		6.310.046	6.449.219
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	144.369	105.407
Andre omkostninger til social sikring	3.472	1.698
Andre personaleomkostninger	1.878	739
Personaleomkostninger i alt	149.719	107.844
 Gennemsnitligt antal beskæftigede	 1	 1
 2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
 3. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.758.216	1.551.503
Årets tilgang	209.554	206.713
Overført resultat ultimo	1.967.770	1.758.216
 4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Hensættelser til udskudt skat	99.140	90.440
Årets ændring i hensættelser til eventualskat	8.701	8.700
Udskudt skat ultimo	107.841	99.140
 Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	107.841	99.140
	107.841	99.140

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede selskabsskat udgør pr. 31.12.2022 79.530 kr. Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter t.kr. 3.601 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.245.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.472, der ligeledes giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er ligeledes stillet til sikkerhed for

Noter

2022

2021

søsterselskabet TSN Service ApS mellemværende med pengeinstitut.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening t.kr. 20 er udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 20 der giver pant i en del af ovennævnte ejendomme.