

ÅRSRAPPORT 2020

for

TSN Ejendomme ApS

Solbakkevej 36
7700 Thisted

CVR-nr. 36915870

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020
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 Solbakkevej 36, DK-7700 Thisted

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 213.528, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 6.431.128, og en egenkapital på kr. 1.601.503. 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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 11. marts 2021

Direktion

Tom Støvlbæk Nielsen
Direktør

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for TSN Ejendomme ApS for 2020 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	1.639.282 kr	4.675.000 kr

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.

Andre tilgodehavender

Udgør 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		393.427	360.058
Personaleomkostninger	1	-237	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.312	-32.551
Driftsresultat		358.878	327.507
Finansielle omkostninger	2	-82.310	-83.707
Resultat før skat		276.568	243.800
Skat af årets resultat		-63.040	-66.469
Årets resultat		213.528	177.331
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		213.528	177.331
Resultatdisponering		213.528	177.331

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.314.282	6.172.479
Materielle anlægsaktiver		6.314.282	6.172.479
Anlægsaktiver		6.314.282	6.172.479
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.898	6.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	6.348
Andre tilgodehavender		5.883	24.000
Periodeafgrænsningsposter		11.415	21.035
Tilgodehavender		42.196	57.683
Likvide beholdninger		74.650	100.000
Omsætningsaktiver		116.846	157.683
Aktiver		6.431.128	6.330.162

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	50.000	50.000
Overført resultat	4	1.551.503	1.337.975
Egenkapital		1.601.503	1.387.975
Hensættelser til udskudt skat	5	90.440	81.740
Hensatte forpligtelser		90.440	81.740
Gæld til kreditinstitutter		4.016.686	4.257.331
Langfristede gældsforpligtelser		4.016.686	4.257.331
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		231.648	203.758
Gæld til banker		0	34.300
Modtagne forudbetalinger fra lejere		3.550	4.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.495	25.237
Gæld til tilknyttede virksomheder		170.410	109.776
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		54.340	45.276
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.553	8.162
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		34.775	25.163
Periodeafgrænsningsposter		4.628	7.594
Deposita		182.100	139.500
Kortfristede gældsforpligtelser		722.499	603.116
Gældsforpligtelser		4.739.185	4.860.447
Passiver		6.431.128	6.330.162
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2020	2019
1. Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	237	0
Personaleomkostninger i alt	237	0
 Gennemsnitligt antal beskæftigede	 1	 1

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleomkostninger i årsrapporten.

2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	82.310	83.707
Finansielle omkostninger i alt	82.310	83.707

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000

4. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.337.975	1.160.644
Årets tilgang	213.528	177.331
Overført resultat ultimo	1.551.503	1.337.975

5. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Hensættelser til eventualskat	81.740	60.547
Årets ændring til hensættelser til eventualskat	8.700	21.193
Udskudt skat ultimo	90.440	81.740

Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	90.440	81.740
	90.440	81.740

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede skattebeløb udgør pr. 31.12.2020 0 kr.
Derudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Noter

2020

2019

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter t.kr. 4.248 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 6.314.

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 søsterselskabet TSN Service ApS mellemværende med pengeinstitut t.kr. 492.

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.