

## **TS Service og Bolig Invest ApS**

Åmosevej 7  
4293 Dianalund

CVR.nr.: 42 06 62 81

### **ÅRSRAPPORT 2024**

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
5. juni 2025

---

Søren Johnny Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	10.
Balance pr. 31/12 2024	11.
Noter	13.

Addo Sign identifikationsnummer: eefd279a-8559-41c7-993b-804ccb7f8e9e

## Selskabsoplysninger

### Selskab

TS Service og Bolig Invest ApS

Åmosevej 7  
4293 Dianalund

CVR.nr.: 42 06 62 81

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 27/1 2021

### Direktion

Søren Johnny Nielsen  
Thomas Mark Larsen

Addo Sign identifikationsnummer: eefd279a-8559-41c7-993b-804ccb7f8e9e

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for TS Service og Bolig Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Flair Regnskab & Revision ApS  
Nyvej 14 st. tv.  
4450 Jyderup

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 5. juni 2025

### Direktion

.....  
Søren Johnny Nielsen

.....  
Thomas Mark Larsen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje ejendomme samt håndværksmæssig arbejde, herunder renovering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året		
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3- 5 år	0 %

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat

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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024

Note	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>27.105</b>	<b>209.970</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-98.355	-3.626
Andre driftsomkostninger	<u>-28.350</u>	<u>0</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-99.600</b>	<b>206.344</b>
Andre finansielle indtægter	88	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-160.929</u>	<u>-88.557</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-260.441</b>	<b>117.787</b>
3 Skat af årets resultat	<u>63.527</u>	<u>-17.193</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-196.914</u></b>	<b><u>100.594</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-196.914</u>	<u>100.594</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>-196.914</u></b>	<b><u>100.594</u></b>

Addo Sign identifikationsnummer: eefd279a-8559-41c7-993b-804ccb7f8e9e

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2 Grunde og bygninger	2.228.209	1.555.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	349.194	468.899
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.577.403</b>	<b>2.023.899</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.577.403</b>	<b>2.023.899</b>
Varebeholdninger	0	45.989
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>45.989</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.466	0
Udskudt skatteaktiv	38.336	0
Tilgodehavende selskabsskat	2.088	0
Andre tilgodehavender	0	8.935
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>84.890</b>	<b>8.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>50.821</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>135.711</b>	<b>54.924</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>2.713.114</b>	<b>2.078.823</b>

Addo Sign identifikationsnummer: eefd279a-8559-41c7-993b-804ccb7f8e9e

**Balance pr. 31/12 2024**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-43.016	153.898
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>-3.016</b>	<b>193.898</b>
<b>3</b> Udskudt skat	<b>0</b>	<b>25.191</b>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>25.191</b>
<b>4</b> Gæld til kreditinstitutter	<b>1.425.830</b>	<b>0</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.425.830</b>	<b>0</b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	<b>59.513</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	122.951	1.276.261
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.591	12.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.045.692	570.692
Skyldig selskabsskat	0	781
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	1.553	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.290.300</b>	<b>1.859.734</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.716.130</b>	<b>1.859.734</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.713.114</b>	<b>2.078.823</b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

Addo Sign identifikationsnummer: eefd279a-8559-41c7-993b-804ccb7f8e9e

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2024	2023
1	1

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### **Materielle anlægsaktiver**

Kostpris 1. januar 2024

Tilgang

Afgang

**Kostpris 31. december 2024**

Afskrivninger 1. januar 2024

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

**Afskrivninger 31. december 2024**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024**

#### **Afskrivninger:**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

**Afskrivninger i alt**

2024	
Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1.555.000	472.525
673.209	60.000
0	-94.000
<b>2.228.209</b>	<b>438.525</b>
0	3.626
0	-12.650
0	98.355
<b>0</b>	<b>89.331</b>
<b>2.228.209</b>	<b>349.194</b>
2024	2023
98.355	3.626
<b>98.355</b>	<b>3.626</b>

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af skatter for tidligere år

Regulering af udskudt skat (indtægt)

2024	2023
0	726
0	-8.724
-63.527	25.191
<b>-63.527</b>	<b>17.193</b>

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Kreditforeningslån

Gæld i alt

Kortfristet del (1. års afdrag)

Langfristet gæld

Heraf forfalder efter mere end 5 år

2024	2023
1.485.343	0
1.485.343	0
-59.513	0
<b>1.425.830</b>	<b>0</b>
<b>1.173.335</b>	<b>0</b>

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet har leasingforpligtelse på t.kr. 111 til Nordea Finans.





## NOTER

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit på t.kr. 1.485 pr. 31.12.24, er der taget pant i ejendommene på i alt t.kr. 2.880.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

 	 
<b>Søren Johnny Nielsen</b> 9c1cf65c-576c-4bcc-a30e-7bcb251ac6e8 2025-06-05 17:58:22Z	<b>Thomas Mark Larsen</b> 004e18a4-c32c-4ef9-b8f9-8450b0407328 2025-06-06 09:04:36Z

## Dokumenter i transaktionen

Generalforsamlingsreferat til Årsrapport for 2024 for TS Service og Bolig Invest ApS, CVR-nr. 42066281.pdf	SHA256: a4b0d2852d97195343f339035ed755084261058f11ad21843288fc6caa0e4eaa
Årsrapport 2024 for TS Service og Bolig Invest ApS.pdf	SHA256: 06f43278d0084a708d64de21749c1787427f644b1c390914e5511b63acf1c296
Bilag til oplysningseskema 2024 for TS Service og Bolig Invest ApS.pdf	SHA256: 67c44d2ce69af2cf10cae12a83177ee6f2d306ed3c80d541a155944db054fe1f



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.