Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V
esbjerg@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk/esbjerg
Telefon: +45 75 15 17 33
CVR: DK 26 99 36 95
Bank: 7701 0000298727

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

TS ejendomme Esbjerg ApS

Ravnevej 7

6705 Esbjerg Ø

CVR-nummer 41781092

Årsrapport

1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2025

Syrak Underbjerg
Dirigent

GGi INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Resultatopgørelse 6

Aktiver 7

Passiver 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Selskabsoplysninger

Selskab
TS ejendomme Esbjerg ApS
Ravnevej 7
6705 Esbjerg Ø

Hjemstedskommune:	Esbjerg
CVR-nummer:	41781092
Regnskabsperiode:	1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion
Adis Abaz
Syrak Underbjerg

Pengeinstitut
Skjern Bank A/S

Revisor
Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 31. marts 2025

Direktionen:

Adis Abaz

Syrak Underbjerg

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i TS ejendomme Esbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TS ejendomme Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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, 31. marts 2025

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695

Kent Olesen
Registreret revisor
mne1076

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med udlejning af erhvervsejendomme samt aktiviteter beslægtet hermed.

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	**460.445**	**336**
1	Personaleomkostninger	0	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-81.453	-75
	Resultat før finansielle poster	**378.992**	**261**
	Finansielle omkostninger	-248.993	-211
	Resultat før skat	**130.000**	**50**
	Skat af årets resultat	-29.218	-12
	Årets resultat	**100.782**	**38**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	100.782	38
	Resultatdisponering i alt	**100.782**	**38**

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	7.904.117	5.769
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.685	13
	Materielle anlægsaktiver	**7.911.802**	**5.781**
	Anlægsaktiver i alt	**7.911.802**	**5.781**
	Udskudte skatteaktiver	20.800	15
	Tilgodehavende skat	22.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	16.810	16
	Tilgodehavender	**59.610**	**32**
	Likvide beholdninger	**4.617**	**22**
	Omsætningsaktiver i alt	**64.227**	**54**
	Aktiver i alt	**7.976.029**	**5.835**

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	725.154	624
	Egenkapital i alt	**765.154**	**664**
	Hensættelser til udskudt skat	79.001	44
	Hensatte forpligtelser	**79.001**	**44**
	Kreditinstitutter	2.256.365	2.378
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**2.256.365**	**2.378**
	Gæld til realkreditinstitutter	935.709	100
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.750	15
	Anden gæld	3.607.345	2.221
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	316.705	412
	Kortfristede gældsforpligtelser	**4.875.509**	**2.748**
	Gældsforpligtelser i alt	**7.131.874**	**5.126**
	Passiver i alt	**7.976.029**	**5.835**
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom-hedskapi-tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	624	664
Årets resultat	0	101	101
Egenkapital ultimo	**40**	**725**	**765**

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Noter		2024 DKK	2023 1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

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

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.746.000	1.904

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.639, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 7.904.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000 til Skjern Bank A/S, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 7.904.

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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".

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

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 salgsomkostninger 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.

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser
Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

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."

Adis Abaz
Direktionsmedlem
På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS
Serienummer: efefac84-c99a-4d30-8e52-5a5598821813
IP: 86.52.xxx.xxx
2025-04-10 11:52:40 UTC

Syrak Sander Larsen Underbjerg
Direktionsmedlem
På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS
Serienummer: 3bf8bc5d-676d-4620-a109-7bcec37effe9
IP: 86.52.xxx.xxx
2025-04-10 12:05:17 UTC

Kent Gjerløv Olesen
DANSK REVISION ESBJERG GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 26993695
Registreret revisor
På vegne af: Dansk Revision Esbjerg
Serienummer: 2206eabd-62aa-4268-8eb1-82ed42644e6b
IP: 188.120.xxx.xxx
2025-04-10 14:16:36 UTC

Syrak Sander Larsen Underbjerg
Dirigent
På vegne af: TS ejendomme Esbjerg ApS
Serienummer: 3bf8bc5d-676d-4620-a109-7bcec37effe9
IP: 85.218.xxx.xxx
2025-04-10 16:05:08 UTC

Penneo dokumentnøgle: 1GD6S-WHM70-QG1L0-8JU00-5COFO-OCGAP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.