# TS Ejendomme Holstebro ApS

**Tommelise 7, 7500 Holstebro**

## Årsrapport for 2024

CVR-nr. 42 80 50 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/06/2025

**Søren Søgaard**
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

**Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

**Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for TS Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 18. juni 2025

**Direktion**

Thomas Aarup Pedersen
direktør

**Bestyrelse**

Søren Halkjær Søgaard
formand

Thomas Aarup Pedersen
næstformand

Trine Guldager Aarup

Dorte Esbjerg Søgaard

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i TS Ejendomme Holstebro ApS

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TS Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Holstebro, den 18. juni 2025
**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Sørensen
statsautoriseret revisor
mne10030

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | TS Ejendomme Holstebro ApS<br>Tommelise 7<br>7500 Holstebro<br>Hjemmeside: www.tseh.dk<br>CVR-nr: 42 80 50 33<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Hjemstedskommune: Holstebro |
| **Bestyrelse** | Søren Halkjær Søgaard, formand<br>Thomas Aarup Pedersen, næstformand<br>Trine Guldager Aarup<br>Dorte Esbjerg Søgaard |
| **Direktion** | Thomas Aarup Pedersen |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hjaltesvej 16<br>7500 Holstebro |
| **Pengeinstitut** | Jyske Bank A/S<br>Store Torv 1<br>7500 Holstebro |

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| (DKK) | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **Bruttoresultat** | | **382.022** | **-17.644** |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 3 | -98.871 | 0 |
| **Resultat før finansielle poster** | | **283.151** | **-17.644** |
| Finansielle indtægter | | 3.581 | 21 |
| Finansielle omkostninger | | -668.737 | -23.346 |
| **Resultat før skat** | | **-382.005** | **-40.969** |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| **Årets resultat** | | **-382.005** | **-40.969** |

## Resultatdisponering

| (DKK) | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Overført resultat | -382.005 | -40.969 |
| | **-382.005** | **-40.969** |

# Balance 31. december

## Aktiver

| (DKK) | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | | 11.673.673 | 11.612.237 |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse | | 7.185.014 | 1.066.390 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | **18.858.687** | **12.678.627** |
| **Anlægsaktiver** | | **18.858.687** | **12.678.627** |
| Andre tilgodehavender | | 100.001 | 10.821 |
| **Tilgodehavender** | | **100.001** | **10.821** |
| **Likvide beholdninger** | | **41.394** | **93.817** |
| **Omsætningsaktiver** | | **141.395** | **104.638** |
| **Aktiver** | | **19.000.082** | **12.783.265** |

# Balance 31. december

## Passiver

| (DKK) | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | | 150.000 | 50.000 |
| Overkurs ved emission | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 1.445.832 | -72.163 |
| **Egenkapital** | | **1.595.832** | **-22.163** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 9.080.938 | 0 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | 5 | **9.080.938** | **0** |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 204.303 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 3.517.231 | 9.431.662 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 4.380.278 | 3.304.266 |
| Anden gæld | | 212.000 | 69.500 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.500 | 0 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **8.323.312** | **12.805.428** |
| **Gældsforpligtelser** | | **17.404.250** | **12.805.428** |
| **Passiver** | | **19.000.082** | **12.783.265** |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Medarbejderforhold | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| (DKK) | Selskabskapital | Overkurs ved emission | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | 0 | -72.163 | -22.163 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 100.000 | 1.900.000 | 0 | 2.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -382.005 | -382.005 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -1.900.000 | 1.900.000 | 0 |
| **Egenkapital 31. december** | **150.000** | **0** | **1.445.832** | **1.595.832** |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i opførelse og udlejning af bebolesesejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 0 | 0 |

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

| (DKK) | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 98.871 | 0 |
| | **98.871** | **0** |

## 4. Materielle anlægsaktiver

| (DKK) | Grunde og bygninger | Materielle anlægsaktiver under udførelse |
|---|---|---|
| Kostpris 1. januar | 11.612.237 | 1.066.390 |
| Tilgang i årets løb | 160.307 | 6.118.624 |
| Kostpris 31. december | 11.772.544 | 7.185.014 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 98.871 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 98.871 | 0 |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december** | **11.673.673** | **7.185.014** |
| Afskrives over | 50 år | - år |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

| (DKK) | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| **Gæld til realkreditinstitutter** | | |
| Efter 5 år | 8.200.301 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 880.637 | 0 |
| Langfristet del | 9.080.938 | 0 |
| Inden for 1 år | 204.303 | 0 |
| | **9.285.241** | **0** |

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

| (DKK) | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Pant og sikkerhedsstillelse** | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 11.673.673 | 11.612.237 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: | | |
| Ejerpantebreve på i alt DKK 3,5 mio., der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 4.664.000 | 2.100.000 |

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TS Ejendomme Holstebro ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

**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 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.

### Resultatopgørelse

**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært over lejeperioden.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

**Bruttoresultat**

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Balance

**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|---|
| Øvrige bygninger | 50 år |

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

| | |
|---|---|
| Øvrige bygninger | 50% |

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

**Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.