



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

T.A. EJENDOMME APS
MARIENLYSTVEJ 35, 7800 SKIVE
ÅRSRAPPORT
2. APRIL 2021 - 1. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. september 2022

Thomas Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 2. april 2021 - 1. april 2022 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | T.A. Ejendomme ApS Marienlystvej 35 7800 Skive |
| | CVR-nr.: 12 66 58 06 Stiftet: 1. december 1988 Kommune: Skive Regnskabsår: 2. april 2021 - 1. april 2022 |
| Direktion | Thomas Vittrup Andersen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors |
| Pengeinstitut | Jyske Bank A/S Posthustorvet 4 7800 Skive |
| Advokat | Advokathuset Funch & Nielsen P/S Reservevej 83 7800 Skive |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022 for T.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 20. september 2022

Direktion:

Thomas Vittrup Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i T.A. Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T.A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2021 - 1. april 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Nykøbing Mors, den 20. september 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Baagøe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34119

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 2. APRIL - 1. APRIL

| | Note | 2021/22 kr. | 2020/21 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 781.612 | 738.217 |
| Administrationsudgifter..... | | -29.172 | -52.712 |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | | 752.440 | 685.505 |
| Dagsværdiregulering investeringsejendomme..... | | 600.000 | 770.000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.352.440 | 1.455.505 |
| Renteudgifter..... | | -185.116 | -191.168 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.167.324 | 1.264.337 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -256.811 | -280.414 |
| ÅRETS RESULTAT | | 910.513 | 983.923 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 225.000 | 150.000 |
| Overført resultat..... | | 685.513 | 833.923 |
| I ALT | | 910.513 | 983.923 |

BALANCE 1. APRIL

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 21.600.000 | 21.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 21.600.000 | 21.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 21.600.000 | 21.000.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 151.263 | 130.000 |
| Andre tilgodehavender..... | | 1.165 | 234 |
| Tilgodehavender..... | | 152.428 | 130.234 |
| Likvider..... | | 284.582 | 145.246 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 437.010 | 275.480 |
| AKTIVER..... | | 22.037.010 | 21.275.480 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 200.000 | 200.000 |
| Overført overskud..... | | 3.603.145 | 2.917.632 |
| Udbytte..... | | 225.000 | 150.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 4.028.145 | 3.267.632 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 572.000 | 440.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 572.000 | 440.000 |
| Kreditinstitutter..... | | 12.752.970 | 12.982.690 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 12.752.970 | 12.982.690 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 239.000 | 248.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 12.000 | 38.302 |
| Skyldig sambeskatningsbidrag..... | | 124.811 | 108.737 |
| Anden gæld..... | | 4.288.084 | 4.181.369 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 20.000 | 8.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.683.895 | 4.585.158 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 17.436.865 | 17.567.848 |
| PASSIVER..... | | 22.037.010 | 21.275.480 |
| Eventualposter mv. | 4 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Medarbejderforhold | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | Udbytte | I alt |
|--|----------------|----------------------|----------------|------------------|
| Egenkapital 2. april 2021 | 200.000 | 2.917.632 | 150.000 | 3.267.632 |
| Forslag til resultatdisponering | | 685.513 | 225.000 | 910.513 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte | | | -150.000 | -150.000 |
| Egenkapital 1. april 2022 | 200.000 | 3.603.145 | 225.000 | 4.028.145 |

NOTER

| | | | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 124.811 | 108.754 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 132.000 | 171.660 | |
| | 256.811 | 280.414 | |

Materielle anlægsaktiver

| | | Investerings- ejendomme | 2 |
|---|--|----------------------------|---|
| Kostpris 2. april 2021..... | | 18.935.245 | |
| Kostpris 1. april 2022..... | | 18.935.245 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi primo..... | | 2.064.755 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 600.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. april 2022..... | | 2.664.755 | |
| Regnskabsmæssig værdi 1. april 2022..... | | 21.600.000 | |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Ejendomme, Århus | Ejendomme, Skive |
|---|---------------------|---------------------|
| Dagsværdi 1. april 2022..... | 20.600.000 | 1.000.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 980.000 | -380.000 |

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene i selskabet består i boligejendomme i Aarhus og Skive. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav, hvor der ikke foreligger eksterne vurderinger.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre ca. 722 tkr. fra ejendomme i Århus, og ca. 75 tkr. fra ejendomme i Skive. Der vurderes meget lav risiko for tomgang på ejendommene.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,5 % på ejendomme i Århus og et afkast på 7,5 % på ejendomme i Skive, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Langfristede gældsforpligtelser

| | 1/4 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 1/4 2021 gæld i alt | 3 |
|------------------------|------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---|
| Kreditinstitutter..... | 12.991.970 | 239.000 | 11.797.000 | 13.230.690 | |
| | 12.991.970 | 239.000 | 11.797.000 | 13.230.690 | |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

4

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MO. AA. HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.992 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2022 udgør 21.600 tkr.

| | 2021/22 | 2020/21 |
|--|---------|---------|
|--|---------|---------|

Medarbejderforhold

6

| | | |
|--|---|---|
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 |
|--|---|---|

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for T.A. Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes direkte relateret til ejendommene for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.