

**TSP Ejendomme ApS**  
Stensbovej 2 B, 6900 Skjern

**CVR-nr. 16 08 04 89**

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2021

---

Thorkild Skovgaard Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for TSP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skjern, den 21. maj 2021

### **Direktion**

Thorkild Skovgaard Pedersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i TSP Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for TSP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Skjern, den 21. maj 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

**John Andersen**

statsautoriseret revisor  
mne27779

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	TSP Ejendomme ApS Stensbovej 2 B 6900 Skjern  Telefon: 97 36 40 05 Telefax: 97 36 44 36  CVR-nr.: 16 08 04 89 Stiftet: 27. april 1992 Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thorkild Skovgaard Pedersen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank A/S Banktorvet 3 6900 Skjern
<b>Modervirksomhed</b>	TSP Astrup Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af fast ejendom samt driftsmidler.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har været påvirket af ekstra udgifter til vedligeholdelse på udlejningsejendomme. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for TSP Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	40-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TSP Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>291.679</b>	<b>294.698</b>
1 Personaleomkostninger	-100.049	-92.380
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-73.777	-77.691
<b>Driftsresultat</b>	<b>117.853</b>	<b>124.627</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	34.357	14.705
2 Øvrige finansielle omkostninger	-26.356	-24.981
<b>Resultat før skat</b>	<b>125.854</b>	<b>114.351</b>
3 Skat af årets resultat	-40.172	-40.964
<b>Årets resultat</b>	<b>85.682</b>	<b>73.387</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	85.682	73.387
<b>Disponeret i alt</b>	<b>85.682</b>	<b>73.387</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	2.404.054	2.384.164
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.404.054</u>	<u>2.384.164</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.405.054</u></b>	<b><u>2.385.164</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	625.697	377.806
Andre tilgodehavender	14.315	0
Tilgodehavender i alt	<u>640.012</u>	<u>377.806</u>
Likvide beholdninger	<u>67.262</u>	<u>123.729</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>707.274</u></b>	<b><u>501.535</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.112.328</u></b>	<b><u>2.886.699</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.353.687	2.268.005
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.553.687</u></b>	<b><u>2.468.005</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	144.765	165.037
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>144.765</u>	<u>165.037</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	20.270	18.921
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.670	11.295
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.172	14.964
	Anden gæld	334.824	204.032
	Periodeafgrænsningsposter	3.940	4.445
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>413.876</u>	<u>253.657</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>558.641</u></b>	<b><u>418.694</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.112.328</u></b>	<b><u>2.886.699</u></b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	569.754	1.993.155	2.762.909
Tilbageført udskudt skat af opskrivninger	0	0	87.024	87.024
Tilbageførte opskrivninger	0	0	114.439	114.439
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-569.754	0	-569.754
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>73.387</u>	<u>73.387</u>
Egenkapital 1. januar 2020	200.000	0	2.268.005	2.468.005
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>85.682</u>	<u>85.682</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.353.687</u></b>	<b><u>2.553.687</u></b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	100.049	92.380
	<b>100.049</b>	<b>92.380</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	26.356	24.981
	<b>26.356</b>	<b>24.981</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	40.172	40.964
	<b>40.172</b>	<b>40.964</b>
	31/12 2020	31/12 2019
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	3.573.316	3.550.113
Tilgang i årets løb	93.668	23.203
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.666.984</b>	<b>3.573.316</b>
Opskrivninger 1. januar	0	588.819
Tilbageførsel af tidligere opskrivninger	0	-588.819
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.189.152	-1.249.792
Afskrivninger på tilbageførte opskrivninger	0	133.504
Årets af-/nedskrivninger	-73.778	-72.864
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-1.262.930</b>	<b>-1.189.152</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.404.054</b>	<b>2.384.164</b>



## Noter

	31/12 2020	31/12 2019		
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>				
Kostpris 1. januar	1.233.056	1.233.056		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.233.056</b>	<b>1.233.056</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.233.056	-1.228.229		
Årets af-/nedskrivninger	0	-4.827		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-1.233.056</b>	<b>-1.233.056</b>		
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar	1.000	1.000		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2020</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>31/12 2020</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2020</b>
Gæld til realkreditinstitutter	165.035	20.270	144.765	48.094
	<b>165.035</b>	<b>20.270</b>	<b>144.765</b>	<b>48.094</b>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 165 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 981 t.kr.				
<b>9. Eventualposter</b>				
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Kautionsforpligtelser:				
Selskabet har kautioneret for søstervirksomheders banklån. Søstervirksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2020 i alt 0 t.kr.				

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med TSP Astrup Holding ApS, CVR-nr. 33374755 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede selskabsskat for sambeskatningen fremgår af regnskabet for administrationselskabet.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.