

---

# ***A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS***

Hedegade 2, 6731 Tjæreborg

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 21 64 26 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/12 2019

Marianne Kokholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 7

Balance 30. juni 8

Noter til årsregnskabet 10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjæreborg, den 20. december 2019

### **Direktion**

Marianne Kokholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Esbjerg, den 20. december 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

mne28667

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS  
Hedegade 2  
6731 Tjæreborg

Telefon: 75175269

CVR-nr.: 21 64 26 81

Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni

Hjemstedskommune: Esbjerg

### Direktion

Marianne Kokholm

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland  
Esbjerg Brygge 28  
6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 55.007, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 503.605.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses af ledelsen for tilfredsstillende.

## Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|   | Note | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Lejeindtægt</b>  |      | <b>201.136</b> | <b>201.136</b> |
| Administrationsomkostninger                                       |      | -11.736        | -12.201        |
| <b>Bruttoresultat</b>   |      | <b>189.400</b> | <b>188.935</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -12.323        | -12.323        |
| Driftsomkostninger, ejendomme                                     |      | -51.417        | -47.588        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>125.660</b> | <b>129.024</b> |
| Finansielle indtægter   | 1    | 4.711          | 5.480          |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -59.864        | -69.235        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>70.507</b>  | <b>65.269</b>  |
| Skat af årets resultat  | 3    | -15.500        | -14.400        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>55.007</b>  | <b>50.869</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |               |               |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat |  | 55.007        | 50.869        |
|                   |  | <b>55.007</b> | <b>50.869</b> |

## Balance 30. juni

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 2.756.519        | 2.768.842        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>2.756.519</b> | <b>2.768.842</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>2.756.519</b> | <b>2.768.842</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 448.196          | 470.986          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 181.176          | 161.176          |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 2.800            | 18.300           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 11.965           | 11.745           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>644.137</b>   | <b>662.207</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>6.437</b>     | <b>6.437</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>650.574</b>   | <b>668.644</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>3.407.093</b> | <b>3.437.486</b> |

# Balance 30. juni

## Passiver

|   | Note     | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |          | 378.605          | 323.598          |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>503.605</b>   | <b>448.598</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 2.247.602        | 2.347.403        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>6</b> | <b>2.247.602</b> | <b>2.347.403</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 6        | 99.336           | 99.336           |
| Kreditinstitutter                                 |          | 503.335          | 488.053          |
| Anden gæld  |          | 53.215           | 54.096           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>655.886</b>   | <b>641.485</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>2.903.488</b> | <b>2.988.888</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>3.407.093</b> | <b>3.437.486</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7        |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 8        |                  |                  |

# Noter til årsregnskabet

|   | 2018/19       | 2017/18                  |
|---|---------------|--------------------------|
|   | DKK           | DKK                      |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>          |               |                          |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 4.710         | 5.480                    |
| Andre finansielle indtægter             | 1             | 0                        |
|   | <u>4.711</u>  | <u>5.480</u>             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>       |               |                          |
| Andre finansielle omkostninger          | 59.864        | 69.235                   |
|   | <u>59.864</u> | <u>69.235</u>            |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>         |               |                          |
| Årets aktuelle skat                     | 0             | 0                        |
| Årets udskudte skat                     | 15.500        | 14.400                   |
|   | <u>15.500</u> | <u>14.400</u>            |
| <b>4 Materielle anlægsaktiver</b>       |               |                          |
|   |               | Grunde og byg-<br>ninger |
|   |               | DKK                      |
| Kostpris 1. juli                        |               | <u>3.183.527</u>         |
| Kostpris 30. juni                       |               | <u>3.183.527</u>         |
| Ned- og afskrivninger 1. juli           |               | 414.685                  |
| Årets afskrivninger                     |               | <u>12.323</u>            |
| Ned- og afskrivninger 30. juni          |               | <u>427.008</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>   |               | <u><b>2.756.519</b></u>  |
| Afskrives over                          |               | <u>20-50 år</u>          |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

|                             | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK   |
|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. juli         | 125.000                | 323.598                     | 448.598        |
| Årets resultat              | 0                      | 55.007                      | 55.007         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>125.000</b>         | <b>378.605</b>              | <b>503.605</b> |

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 1.842.956        | 1.942.757        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 404.646          | 404.646          |
| Langfristet del                       | 2.247.602        | 2.347.403        |
| Inden for 1 år                        | 99.336           | 99.336           |
|                                       | <b>2.346.938</b> | <b>2.446.739</b> |

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Der er afgivet pant for DKK 2.850.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK | 2.756.519 | 2.768.872 |
|--|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Ejerpantebreve på i alt DKK 500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 2.756.519 | 2.768.842 |
|--|-----------|-----------|

# Noter til årsregnskabet

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A.P. Holding Tjæreborg ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A.P. Ejendomme Tjæreborg ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægt

Lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede lejekontrakter mv.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til den administrative drift af ejendommen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med A.P. Holding Tjæreborg ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Bygninger/lagerhal | 20 år |
| Kontor/bolig       | 50 år |

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier mv.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

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