


T Ejendomsselskab ApS
Manøvej 5
7400 Herning
CVR-nr. 27 96 69 34

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26. maj 2020



Ole Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for T Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2020

Direktion



Ole Jensen



Dot Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i T Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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


Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 26. maj 2020

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21



Frank Lyng Jensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne10948

Selskabsoplysninger

Selskabet

T Ejendomsselskab ApS
Manøvej 5
7400 Herning

CVR-nr.: 27 96 69 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Herning

Direktion

Ole Jensen
Dot Jensen

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.
8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom og værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 128.740, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 994.045.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og er derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 har indtil videre ikke påvirket selskabets forventninger til 2020, da man ikke forventer det vil påvirke selskabets drift.

Der henvises i øvrigt til årsregnskabets note 4.

Der er udover ovenstående ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T Ejendomsselskab ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger består af ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygning	50 år	0

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		284.376	196.171
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-70.058</u>	<u>-70.058</u>
Resultat før finansielle poster		214.318	126.113
Finansielle omkostninger	1	<u>-49.267</u>	<u>-52.111</u>
Resultat før skat		165.051	74.002
Skat af årets resultat	2	<u>-36.311</u>	<u>-16.281</u>
Årets resultat		<u>128.740</u>	<u>57.721</u>
Overført resultat		<u>128.740</u>	<u>57.721</u>
		<u>128.740</u>	<u>57.721</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.039.350	2.983.040
Materielle anlægsaktiver		<u>3.039.350</u>	<u>2.983.040</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.039.350</u>	<u>2.983.040</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.102	0
Periodeafgrænsningsposter		13.843	13.728
Tilgodehavender		<u>15.945</u>	<u>13.728</u>
Likvide beholdninger		<u>86.285</u>	<u>113.130</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>102.230</u>	<u>126.858</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.141.580</u></u>	<u><u>3.109.898</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		869.045	740.306
Egenkapital		994.045	865.306
Hensættelse til udskudt skat		296.902	258.489
Hensatte forpligtelser i alt		296.902	258.489
Anden gæld		1.030.581	1.100.184
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.030.581	1.100.184
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	75.000	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		734.844	763.451
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	5.668
Anden gæld		10.208	41.800
Kortfristede gældsforpligtelser		820.052	885.919
Gældsforpligtelser i alt		1.850.633	1.986.103
Passiver i alt		3.141.580	3.109.898
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	740.305	865.305
Årets resultat	0	128.740	128.740
Egenkapital 31. december 2019	125.000	869.045	994.045

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.785	15.753
Andre finansielle omkostninger	34.482	36.358
	49.267	52.111
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-2.102	5.668
Årets udskudte skat	38.413	10.613
	36.311	16.281

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	1.175.184	1.105.581	75.000	724.000
	1.175.184	1.105.581	75.000	724.000

4 Efterfølgende begivenheder

Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen og er derfor en ikke-regulerende begivenhed for selskabet.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 har indtil videre ikke påvirket selskabets forventninger til 2020, da man ikke forventer det vil påvirke selskabets drift.

5 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser:

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Vestjysk Bank er der afgivet følgende sikkerheder:
Ejerpantebreve i alt kr. 1.300.000 med pant i matr. nr. 5 AT Vestervang, Herning Jorder.
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør 31.12.2019 kr. 3.039.350.