

TGH Ejendomme A/S

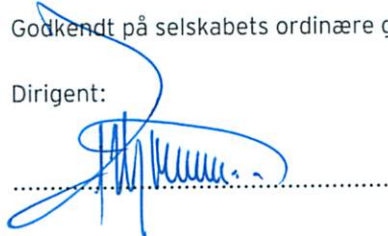
Havnen 7, 10. tv, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 13 67 77

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2022

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be a cursive name.

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TGH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 6. april 2022

Direktion:



Klaus Rasmussen

Bestyrelse:



Claus Olsen
formand



Johan Ladegaard



Klaus Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i TGH Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TGH Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Horsens, den 6. april 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor
mne32736

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	TGH Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Havnen 7, 10. tv, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 13 67 77
Stiftet	15. august 2005
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Olsen, formand Johan Ladegaard Klaus Rasmussen
Direktion	Klaus Rasmussen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Sydbank A/S Søndergade 18-20 8700 Horsens Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 373.941 kr. mod et overskud på 109.222 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 2.542.827 kr. Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har en fornuftig og stabil basisdrift fra udlejning af ejendomme, når der tages højde for, at der afskrives løbende på ejendommene.

I det nuværende marked vurderes ejendommenes reelle værdi at være væsentligt højere end det, som de står bogført til.

Forventet udvikling

Der forventes et resultat på niveau med indeværende år eller lidt højere.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Bruttofortjeneste	1.104.010	1.002.963
2	Personaleomkostninger	-68.500	-60.000
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-712.549	-712.549
	Resultat før finansielle poster	<u>322.961</u>	<u>230.414</u>
3	Finansielle indtægter	608.500	339.310
	Finansielle omkostninger	-393.739	-430.478
	Resultat før skat	<u>537.722</u>	<u>139.246</u>
4	Skat af årets resultat	-163.781	-30.024
	Årets resultat	<u><u>373.941</u></u>	<u><u>109.222</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>373.941</u>	<u>109.222</u>
		<u><u>373.941</u></u>	<u><u>109.222</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	9.893.682	10.606.231
		<u>9.893.682</u>	<u>10.606.231</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.893.682</u>	<u>10.606.231</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.872	21.908
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.855.531	1.883.657
		<u>1.866.403</u>	<u>1.905.565</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	200	200
		<u>200</u>	<u>200</u>
	Likvide beholdninger	<u>648.129</u>	<u>649.278</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.514.732</u>	<u>2.555.043</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>12.408.414</u></u>	<u><u>13.161.274</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	1.542.827	1.168.886
	Egenkapital i alt	<u>2.542.827</u>	<u>2.168.886</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.070.316	1.122.292
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.070.316</u>	<u>1.122.292</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.735.847	5.286.589
	Deposita	678.996	678.996
	Renteswap	1.730.893	2.245.466
		<u>7.145.736</u>	<u>8.211.051</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	554.396	553.263
	Gæld til banker	469.706	713.856
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.002	20.001
	Skyldig sambeskatningsbidrag	215.757	121.336
	Anden gæld	389.674	250.589
		<u>1.649.535</u>	<u>1.659.045</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.795.271</u>	<u>9.870.096</u>
	PASSIVER I ALT	<u>12.408.414</u>	<u>13.161.274</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	1.059.664	2.059.664
Overført via resultatdisponering	0	109.222	109.222
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	1.168.886	2.168.886
Overført via resultatdisponering	0	373.941	373.941
Egenkapital 31. december 2021	1.000.000	1.542.827	2.542.827

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TGH Ejendomme A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse og anlægsnoten vedrørende materielle anlægsaktiver for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter præsenteres som særskilte regnskabsposter i balancen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

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

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25-40 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	68.500	60.000
	<u>68.500</u>	<u>60.000</u>

Virksomheden har ingen ansatte - lønnen vedrører bestyrelses honorar.

3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	93.927	47.248
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	514.573	207.320
Andre finansielle indtægter	0	84.742
	<u>608.500</u>	<u>339.310</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	215.757	121.336
Årets regulering af udskudt skat	-45.222	-91.312
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.754	0
	<u>163.781</u>	<u>30.024</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021	29.050.479
Værdiregulering	-8.527.557
Kostpris 31. december 2021	<u>20.522.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	18.444.248
Værdiregulering	-8.527.557
Årets afskrivninger	712.549
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>10.629.240</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>9.893.682</u>

6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.290.243	554.396	4.735.847	2.579.923
Deposita	678.996	0	678.996	0
Renteswap	1.730.893	0	1.730.893	0
	<u>7.700.132</u>	<u>554.396</u>	<u>7.145.736</u>	<u>2.579.923</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Renteswap</u>
Dagsværdi, ultimo	1.730.893
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	514.573
Dagsværdiniveau	2

Dagsværdi af renteswap pr. 31. december 2021 er opgjort til 1.730.893 kr. på baggrund af markedsværdiopgørelsen fra Nykredit. Selskabet betaler 5,11 % og modtager en variabel rente i henhold til "CIBOR 3M". Aftalen udløber i 2028.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med VR Invest Horsens A/S. Som et helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til 5.290 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 9.894 t.kr.

Til sikkerhed for negativ værdi af renteswap på 1.731 t.kr., er der givet pant i likvide midler på 632 t.kr.