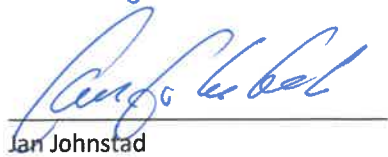


Tempeltræet ApS
Helsingørsgade 63B
3400 Hillerød

CVR-nummer 29309175

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/3-2021



Jan Johnstad

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Tempeltræet ApS
Helsingørsgade 63B
3400 Hillerød

CVR-nummer: 29309175
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Jan Johnstad
Gert Jensen

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktpersoner:

Henrik Lund Jensen
Per Theil Antonsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Tempeltræet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, 12. marts 2021

Direktionen:

Jan Jøinstad



Gert Jensen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Tempeltræet ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tempeltræet ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tempeltræet ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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". 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 bevis 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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.

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 væsentlig 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.

Hillerød, 12. marts 2021

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390



Henrik Lund Jensen

Statsautoriseret revisor

mne36026

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og andre anlægsaktiver samt beslægtet virksomhed hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens drift har udviklet sig som forventet og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2020 DKK | 2019 1.000 DKK |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 852.628 | 823 |
| | Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 146.886 | 91 |
| | Finansielle indtægter | 0 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -173.600 | -396 |
| | Resultat før skat | 825.914 | 518 |
| | Skat af årets resultat | -149.386 | -94 |
| | Årets resultat | 676.528 | 424 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Overført resultat | 676.528 | 424 |
| | Resultatdisponering i alt | 676.528 | 424 |

| Note | Balance | 2020 DKK | 2019 1.000 DKK |
|------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Aktiver pr. 31. december | | |
| 1 | Investeringsejendomme | 14.700.000 | 14.700 |
| | Materielle anlægsaktiver | 14.700.000 | 14.700 |
| 2 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 775.951 | 629 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 775.951 | 629 |
| | Anlægsaktiver i alt | 15.475.951 | 15.329 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 209.373 | 202 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 9.980 | 7 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 19.548 | 19 |
| | Tilgodehavender | 238.901 | 228 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 238.901 | 228 |
| | Aktiver i alt | 15.714.852 | 15.557 |

| Note | Balance | 2020 DKK | 2019 1.000 DKK |
|------|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Passiver pr. 31. december | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | 767.487 | 91 |
| | Egenkapital i alt | 892.487 | 216 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 788.431 | 639 |
| | Hensatte forpligtelser | 788.431 | 639 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 6.862.068 | 7.274 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser | 6.862.068 | 7.274 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 411.545 | 412 |
| | Kreditinstitutter | 5.935.428 | 6.359 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 482.125 | 482 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 82.540 | 40 |
| | Anden gæld | 260.228 | 135 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 7.171.866 | 7.428 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 14.033.934 | 14.702 |
| | Passiver i alt | 15.714.852 | 15.557 |
| 4 | Eventualforpligtelser | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 01.01.20 - 31.12.20 | | | |
| Saldo primo | 125 | 91 | 216 |
| Årets resultat | 0 | 676 | 676 |
| Egenkapital ultimo | 125 | 767 | 892 |

| Noter | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|-------------------|---------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar | 14.590.380 | 14.590 |
| Kostpris 31. december | 14.590.380 | 14.590 |
| Dagsværdiregulering 1. januar | 109.620 | 110 |
| Dagsværdireguleringer 31. december | 109.620 | 110 |
| Investeringsejendomme i alt | 14.700.000 | 14.700 |

Ejendommen optages som investeringsejendom. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Årets op- eller nedskrivning indregnes i den ordinære drift.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år på DKK 920.000 forventes at kunne fastholdes de kommende 5-10 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv. Der anvendes en afkastsats på 6,25 %.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på DKK 14.700.000.

Dagsværdien er baseret på et afkast på 6,25 %. En reduktion af afkastet med 0,5 % til 5,75 % vil forøge ejendommens dagsværdi til DKK 16.000.000. En forøgelse af afkastet med 0,5 % til 6,75 % vil reducere ejendommens dagsværdi til DKK 13.630.000.

2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|
| Kostpris 1. januar | 6.461.995 | 6.462 |
| Kostpris 31. december | 6.461.995 | 6.462 |
| Værdireguleringer 1. januar | -5.832.930 | -5.924 |
| Årets resultatandel | 146.886 | 91 |
| Værdireguleringer 31. december | -5.686.044 | -5.833 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | 775.951 | 629 |

| Navn | Hjemsted | Ejerandel |
|---------------------|----------|-----------|
| Tempeltræet Byg ApS | Hillerød | 100 % |

| Noter | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | <u>5.228.168</u> | <u>5.633</u> |
| 4 Eventualforpligtelser | | |
| <p>Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Tempeltræet Byg ApS. Som administrations-selskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Tempeltræet ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør DKK 0 pr. 31. december 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p> | | |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.273.613, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 14.700.000.</p> | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen forfalder. Lejeindtægter indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammen draget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.