

## **T&N Ejendomme ApS**

Håndværkervænget 11

6740 Bramming

CVR-nr. 29621861

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.06.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Lars Nielsen Torp

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

T&N Ejendomme ApS  
Håndværkervænget 11  
6740 Bramming

CVR-nr.: 29621861  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Lars Nielsen Torp

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for T&N Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 13.06.2019

### Direktion

Lars Nielsen Torp

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i T&N Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T&N Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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.

### 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 om udvidet gennemgang

## 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.

Esbjerg, den 13.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, udleje og sælge fast ejendom samt forestå anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 3 t.kr. mod et overskud på 14 t.kr. sidste år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>382.460</b>	<b>391.424</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.719	12.219
Andre finansielle indtægter	2	0	22.590
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(391.822)</u>	<u>(407.705)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.357</b>	<b>18.528</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(700)</u>	<u>(4.500)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.657</u></b>	<b><u>14.028</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.657</u>	<u>14.028</u>
		<b><u>2.657</u></b>	<b><u>14.028</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		17.000.000	17.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>17.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		169.468	156.749
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>169.468</b>	<b>156.749</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.169.468</b>	<b>17.156.749</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	8.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		761.095	1.525.882
<b>Tilgodehavender</b>		<b>769.095</b>	<b>1.533.882</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.782</b>	<b>76.990</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>777.877</b>	<b>1.610.872</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.947.345</b>	<b>18.767.621</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>5.628.824</u>	<u>5.465.407</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.753.824</u></b>	<b><u>5.590.407</u></b>
Udskudt skat	7	<u>1.849.000</u>	<u>1.803.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.849.000</u></b>	<b><u>1.803.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.499.712</u>	<u>5.016.737</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>4.499.712</u></b>	<b><u>5.016.737</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	530.355	529.045
Bankgæld		0	76.328
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.565.771	3.792.012
Anden gæld	9	<u>1.748.683</u>	<u>1.960.092</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.844.809</u></b>	<b><u>6.357.477</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.344.521</u></b>	<b><u>11.374.214</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.947.345</u></b>	<b><u>18.767.621</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.465.407	5.590.407
Værdireguleringer	0	206.060	206.060
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(45.300)	(45.300)
Årets resultat	0	2.657	2.657
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.628.824</b>	<b>5.753.824</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Øvrige finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>22.590</u>
	<u>0</u>	<u>22.590</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	<u>391.822</u>	<u>407.705</u>
	<u>391.822</u>	<u>407.705</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	<u>700</u>	<u>4.500</u>
	<u>700</u>	<u>4.500</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>11.286.244</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>11.286.244</u>
Dagsværdireguleringer primo		<u>5.713.756</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u>5.713.756</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>17.000.000</u>

Investeringsejendomme er en industriejendom på 5.076 m<sup>2</sup> beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

## Noter

Ejendommen er primært udlejet til en koncernintern lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 8,00% pr. 31.12.2018 (8,00% pr 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,25% - point vil reducere dagsværdien med 506 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 3.349 kr./m<sup>2</sup>

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	105.736
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>105.736</b>
Opskrivninger primo	51.013
Andel af årets resultat	12.719
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>63.732</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>169.468</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>
Kapitalandele i interessentskaber og kommanditselskaber omfatter:		
I/S Nørregade 4, Bramming	Bramming	I/S

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	2.404.000	2.325.000
Gældsforpligtelser	(7.000)	(7.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(548.000)	(515.000)
	<b>1.849.000</b>	<b>1.803.000</b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	530.355	529.045	4.499.712	2.375.344
	<b>530.355</b>	<b>529.045</b>	<b>4.499.712</b>	<b>2.375.344</b>
			<b>2018</b>	<b>2017</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>				
Moms og afgifter			105.088	107.980
Afledte finansielle instrumenter			1.262.373	1.468.433
Anden gæld i øvrigt			381.222	383.679
			<b>1.748.683</b>	<b>1.960.092</b>

Renteswap vedrørende fremtidig rentestigning, hvor restgælden udgør 4.444 t.kr. Negativ markedsværdi, 1.262 t.kr., er indregnet under egenkapital og gæld. Renteswap udløber 23.12.2027.

Under anden gæld i øvrigt indgår indbetalt huslejedepositum med 363 t.kr.

### 10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Lars N. Torp Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.000 t.kr.

### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for bankgæld i tilknyttede virksomheder er deponeret ejerpantebrev nom 2.500 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.000 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede, forholdsmæssige interne fortjenester og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

## Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.