
T & N Ejendomme ApS

c/o Lars N. Torp, Håndværkervænget 11, 6740 Bramming

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 29 62 18 61

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/5 2021

Lars Nielsen Torp
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	6
Balance 31. december 2020	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for T & N Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 12. maj 2021

Direktion

Lars Nielsen Torp
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i T & N Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for T & N Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 12. maj 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Palle H. Jensen
statsautoriseret revisor
mne32115

Selskabsoplysninger

Selskabet T & N Ejendomme ApS
c/o Lars N. Torp
Håndværkervænget 11
6740 Bramming
CVR-nr: 29 62 18 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Esbjerg

Direktion Lars Nielsen Torp

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 40.345, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 5.744.249.

COVID-19 har ikke haft nævneværdig betydning for selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		502.273	90.543
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	100.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		502.273	190.543
Underskud af kapitalandele i associerede virksomheder		-12.235	-81.717
Finansielle indtægter	1	54.426	38.000
Finansielle omkostninger	2	-542.407	-516.753
Resultat før skat		2.057	-369.927
Skat af årets resultat	3	38.288	60.800
Årets resultat		40.345	-309.127

Resultatdisponering

	2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	40.345	-309.127
	40.345	-309.127

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		17.100.000	17.100.000
Materielle anlægsaktiver	4	17.100.000	17.100.000
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	63.308
Finansielle anlægsaktiver		0	63.308
Anlægsaktiver		17.100.000	17.163.308
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		805.316	761.212
Andre tilgodehavender		0	7
Tilgodehavender		805.316	769.219
Likvide beholdninger		16.815	839
Omsætningsaktiver		822.131	770.058
Aktiver		17.922.131	17.933.366

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for sikringstransaktioner		-725.461	0
Overført resultat		6.344.710	5.428.976
Egenkapital		5.744.249	5.553.976
Hensættelse til udskudt skat	7	1.823.000	1.819.000
Hensatte forpligtelser		1.823.000	1.819.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.871.874	4.197.380
Anden gæld		930.077	1.122.294
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.801.951	5.319.674
Gæld til realkreditinstitutter	8	311.170	308.000
Kreditinstitutter		0	215.687
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.714.667	4.316.341
Anden gæld	6	527.094	400.688
Kortfristede gældsforpligtelser		5.552.931	5.240.716
Gældsforpligtelser		10.354.882	10.560.390
Passiver		17.922.131	17.933.366
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	0	5.428.976	5.553.976
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	-875.389	875.389	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	192.216	0	192.216
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-42.288	0	-42.288
Årets resultat	0	0	40.345	40.345
Egenkapital 31. december	125.000	-725.461	6.344.710	5.744.249

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	38.104	38.000
Andre finansielle indtægter	<u>16.322</u>	<u>0</u>
	<u>54.426</u>	<u>38.000</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	228.879	167.000
Andre finansielle omkostninger	<u>313.528</u>	<u>349.753</u>
	<u>542.407</u>	<u>516.753</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-38.288</u>	<u>-60.800</u>
	<u>-38.288</u>	<u>-60.800</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	11.286.244
Kostpris 31. december	11.286.244
Værdireguleringer 1. januar	5.813.756
Værdireguleringer 31. december	5.813.756
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.100.000

Investeringsejendomme er en industriejendom på 5.076 m² beliggende i Esbjerg. Investeringen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er primært udlejet til en koncernintern lejer.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,75% pr. 31. december 2020 (7,75 % pr 31. december 2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 % - point vil reducere dagsværdien med TDKK 540.

Ejendommen er værdiansat til DKK 3.369/m².

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2020	2019
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i associerede selskaber		
Kostpris primo 1. januar	105.736	105.736
Afgang i årets løb	-105.736	0
Kostpris 31. december	0	105.736
Værdireguleringer primo 1. januar	-42.428	63.732
Årets afgang	42.428	0
Årets resultat	0	-81.717
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-24.443
Værdireguleringer 31. december	0	-42.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	63.308

Noter til årsregnskabet

6. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen TDKK 930.

Under anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswap med TDKK 930. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente på virksomhedens variabel forrentet kreditforeningslån. Renteswappen har en hovedstol på TEUR 578 og sikrer en fast rente på 5,12 %. Restløbetiden på lånet er på 7 år.

	2020	2019
	DKK	DKK

7. Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	2.583.345	2.593.000
Låneomkostninger	-6.201	-7.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-754.144	-767.000
	1.823.000	1.819.000

8. 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:

	2020	2019
	DKK	DKK

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.668.911	2.644.900
Mellem 1 og 5 år	1.202.963	1.552.480
Langfristet del	3.871.874	4.197.380
Inden for 1 år	311.170	308.000
	4.183.044	4.505.380

Anden gæld

Efter 5 år	930.077	1.122.294
Langfristet del	930.077	1.122.294
Øvrige kortfristet gæld	527.094	400.688
	1.457.171	1.522.982

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.100.000	17.100.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tilknyttede virksomheder:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	17.100.000	17.100.000

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lars N. Torp Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T & N Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med Lars N. Torp Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Noter til årsregnskabet

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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

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.