

# **TVA Ejendom ApS**

**Dronningensgade 7  
9400 Nørresundby**

**CVR-nr. 29 63 50 48**

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. juni 2021

---

Tage V. Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TVA Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Nørresundby, den 12. maj 2021

### Direktion

Tage V. Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i TVA Ejendom ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for TVA Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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.

Aalborg, den 12. maj 2021

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Erik Møller  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8946

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

TVA Ejendom ApS  
Dronningensgade 7  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 29 63 50 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Aalborg Kommune

### Direktion

Tage V. Andersen

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed, herunder udlejning af fast ejendom, musikudstyr m.v. eller anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 102.382, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 742.817.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TVA Ejendom ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med optjeningen af retten hertil, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder forsikringer, skatter, afgifter, renholdelse og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Grunde og bygninger 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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %
Garageanlæg	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### 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 acontoskatte.

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skatteaktiv er ikke indregnet i balancen grundet usikkerhed om tidspunkt for udnyttelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-63.079</b>	<b>141.670</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-47.593	-47.334
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-110.672</b>	<b>94.336</b>
Finansielle indtægter		32.648	23.452
Finansielle omkostninger		-24.358	-31.739
<b>Resultat før skat</b>		<b>-102.382</b>	<b>86.049</b>
Skat af årets resultat		0	-28.710
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.382</b>	<b>57.339</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-102.382	57.339
		<b>-102.382</b>	<b>57.339</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.008.672</u>	<u>2.008.210</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.008.672</b></u>	<u><b>2.008.210</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.008.672</b></u>	<u><b>2.008.210</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.415	150.417
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>174</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>15.589</b></u>	<u><b>150.417</b></u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>67.320</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>67.320</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>33.698</b></u>	<u><b>10.751</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>49.287</b></u>	<u><b>228.488</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.057.959</b></u></u>	<u><u><b>2.236.698</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>617.817</u>	<u>720.199</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>742.817</b></u>	<u><b>845.199</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>992.870</u>	<u>1.065.559</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>992.870</b></u>	<u><b>1.065.559</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	73.100	74.912
Kreditinstitutter		0	400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.328	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190.347	159.858
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	28.018
Anden gæld		2.997	6.502
Deposita		<u>29.500</u>	<u>43.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>322.272</b></u>	<u><b>325.940</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.315.142</b></u>	<u><b>1.391.499</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>2.057.959</b></u>	<u><b>2.236.698</b></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	2.407.098
Tilgang i årets løb	<u>48.055</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.455.153</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	398.888
Årets afskrivninger	<u>47.593</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>446.481</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u><u>2.008.672</u></u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	720.199	845.199
Årets resultat	0	-102.382	-102.382
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>617.817</b>	<b>742.817</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.140.471	1.065.970	73.100	701.283
	<b>1.140.471</b>	<b>1.065.970</b>	<b>73.100</b>	<b>701.283</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LTVA Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit er der tinglyst realkreditpantebrev t.kr. 2.359 med pant i ejendommene Storkekæret 3-9 og Thurensensvej 7A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 2.009.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 15 med pant i ejendommen Thurensensvej 7A.