

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

**Tue Ejendom ApS**  
Huginsvej 17  
4100 Ringsted

CVR nr. 31049350

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 19. september 2022

**Dirigent**

Vagn Sanggaard Jakobsen

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	9
Balance pr. 30. juni 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021/22 for Tue Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22.

Selskabets årsrapport for 2021/22 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 19. september 2022

## Direktion

Niels-Henrik Tue Hansen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Tue Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tue Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 19. september 2022

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tue Ejendom ApS for regnskabsåret 2021/22 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og med mulighed for omvurdering til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-50%.
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	814.915	867.247
1. Personaleomkostninger	0	-20.616
2. Afskrivninger og nedskrivninger	-432.281	-522.201
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>382.634</b>	<b>324.430</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-163.529	-186.321
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>219.105</b>	<b>138.109</b>
Skat af årets resultat	-48.213	-30.456
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>170.892</b>	<b>107.653</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Overført resultat	-29.108	-392.347
<b>Disponeret i alt</b>	<b>170.892</b>	<b>107.653</b>

### 3. Særlige poster

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>AKTIVER</b>		
4. Grunde og bygninger	7.981.669	8.166.622
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	191.220	438.548
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.172.889</b>	<b>8.605.170</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>8.172.889</b>	<b>8.605.170</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	137.510	490.408
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>137.510</b>	<b>490.408</b>
Likvide beholdninger	604.513	457.340
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>604.513</b>	<b>457.340</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>742.023</b>	<b>947.748</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.914.912</b>	<b>9.552.918</b>

## Balance pr. 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
<b>PASSIVER</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	957.861	985.229
Overført resultat	55.839	57.579
Udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>1.338.700</u></b>	<b><u>1.667.808</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	1.215.583	1.176.607
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>1.215.583</u></b>	<b><u>1.176.607</u></b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.713.599	3.938.430
Kreditinstitutter i øvrigt	985.942	1.058.363
Leasingforpligtelser	0	55.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.699.541</u></b>	<b><u>5.052.389</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	349.033	460.867
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.771	21.179
Gæld til tilknyttede virksomheder	829.506	542.905
Selskabsskat	9.237	0
Anden gæld	454.541	631.163
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.661.088</u></b>	<b><u>1.656.114</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>6.360.629</u></b>	<b><u>6.708.503</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>8.914.912</u></b>	<b><u>9.552.918</u></b>

- 7. Væsentlige aktiviteter
- 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9. Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

	2021/22	2020/21
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Primo	985.229	1.012.595
Afskrivning på opskrivning	-27.368	-27.366
<b>Ultimo</b>	<b>957.861</b>	<b>985.229</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	57.579	422.560
Overført fra resultatdisponering	-29.108	-392.347
Afskrivning på opskrivning	27.368	27.366
<b>Ultimo</b>	<b>55.839</b>	<b>57.579</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	500.000	400.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	500.000
Udbetalt udbytte	-500.000	-400.000
<b>Ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>500.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.338.700</b>	<b>1.667.808</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	0	20.616
<b>Personalemkostninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>20.616</b>
<b>2. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	432.281	522.201
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>432.281</b>	<b>522.201</b>
<b>3. Særlige poster</b>		
<b>Særlige poster indregnet under bruttofortjenesten</b>		
Covid-19 kompensation - lønninger	0	2.776
<b>Særlige poster i alt</b>	<b>0</b>	<b>2.776</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Den bogførte værdi af selskabets ejendom uden opskrivning udgør pr. 30. juni 2022 t.kr. 6.754.		
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt	55.250	238.193
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristet gæld forfalder t.kr. 3.526 efter 5 år.		
<b>7. Væsentlige aktiviteter</b>		
Selskabets væsentlige aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.		
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 3.937, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.982.		
Ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.500 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.		
<b>9. Eventualposter</b>		
Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Niels Tue

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-915564365768  
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 11:45:35  
Underskrevet med NemID

## Vagn Sanggaard Jakobsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-345182278579  
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 10:55:45  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1232019958738  
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2022 kl.: 07:36:06  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9749b1fgWNU2.48412545