



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TB EJENDOMME VARDE APS**

**GELLERUPVEJ 91, 6800 VARDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. december 2020

---

Torben Lyhne

**CVR-NR. 35 23 06 88**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	TB Ejendomme Varde ApS Gellerupvej 91 6800 Varde
	CVR-nr.: 35 23 06 88 Stiftet: 19. april 2013 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Brian Blom Torben Lyhne
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for TB Ejendomme Varde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 9. december 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Brian Blom

\_\_\_\_\_  
Torben Lyhne

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i TB Ejendomme Varde ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for TB Ejendomme Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 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 9. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

Torben Poulsen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne17402

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens nærmere skøn.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>345.026</b>	<b>585</b>
Af- og nedskrivninger.....		33.957	-218
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>378.983</b>	<b>367</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....	1	2.595.519	1.826
Andre finansielle indtægter.....	2	1.290	3
Andre finansielle omkostninger.....	3	-141.736	-81
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.834.056</b>	<b>2.115</b>
Skat af årets resultat.....	4	-61.188	-57
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.772.868</b>	<b>2.058</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.595.519	1.826
Overført resultat.....		-1.822.651	-1.768
<b>I ALT</b> .....		<b>2.772.868</b>	<b>2.058</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.758.239	5.652
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		635.634	521
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>4.393.873</b>	<b>6.173</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		4.437.205	3.582
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>4.437.205</b>	<b>3.582</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.831.078</b>	<b>9.755</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		45.784	215
Udskudte skatteaktiver.....		28.826	35
Andre tilgodehavender.....		24.596	89
Tilgodehavende selskabsskat.....		42.392	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		732.317	515
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>873.915</b>	<b>854</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>942.632</b>	<b>712</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.816.547</b>	<b>1.566</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.647.625</b>	<b>11.321</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		3.977.545	3.205
Forslag til udbytte.....		2.000.000	2.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>6.057.545</b>	<b>5.285</b>
Gæld kreditforeninger.....		926.243	2.466
Selskabsskat.....		706.336	541
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>1.632.579</b>	<b>3.007</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	45.000	120
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		293.835	0
Selskabsskat.....		0	199
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		2.528.379	2.456
Anden gæld.....		90.287	254
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.957.501</b>	<b>3.029</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.590.080</b>	<b>6.036</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.647.625</b>	<b>11.321</b>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 tkr.	Note
<b>Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder</b>			<b>1</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2.595.519	1.826	
	<b>2.595.519</b>	<b>1.826</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.248	3	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	42	0	
	<b>1.290</b>	<b>3</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	16.666	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	125.070	81	
	<b>141.736</b>	<b>81</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.019	59	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-7	
Regulering af udskudt skat.....	6.169	5	
	<b>61.188</b>	<b>57</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2019.....	5.793.249	1.504.806	
Tilgang.....	70.280	356.000	
Afgang.....	-2.011.467	-4.000	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>	<b>3.852.062</b>	<b>1.856.806</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019.....	141.443	983.501	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-69.820	-4.000	
Årets afskrivninger .....	22.200	241.671	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020.....</b>	<b>93.823</b>	<b>1.221.172</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>	<b>3.758.239</b>	<b>635.634</b>	

## NOTER

						Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>						<b>6</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder				
Kostpris 1. oktober 2019.....					1.975.000	
Kostpris 30. september 2020.....					1.975.000	
Opskrivninger 1. oktober 2019.....					2.007.927	
Udloddet resultat .....					-1.741.241	
Årets opskrivninger .....					2.595.519	
Opskrivninger 30. september 2020.....					2.862.205	
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. oktober 2019.....					400.000	
Af- og nedskrivninger på goodwill 30. september 2020.....					400.000	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>					<b>4.437.205</b>	
 <b>Egenkapital</b>						<b>7</b>
	Selskabskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2019....	80.000	0	3.204.677	2.000.000	5.284.677	
Betalt udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000	
Overførsel til/fra andre poster.		-2.595.519	2.595.519			
Forslag til resultatdisponering..		2.595.519	-1.822.651	2.000.000	2.772.868	
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>3.977.545</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.057.545</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>8</b>
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld kreditforeninger.....	971.243	45.000	746.000	2.585.709	120.000	
Selskabsskat.....	706.336	0	0	540.650	0	
	<b>1.677.579</b>	<b>45.000</b>	<b>746.000</b>	<b>3.126.359</b>	<b>120.000</b>	

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

9

**Eventualforpligtelser**

Ingen

**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 706 tkr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

10

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 971.243, er givet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 1.915.777.

Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med pengeinstitut har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 30/9 2020 kr. 0.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TB Ejendomme Varde ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter i forbindelse med ejendomsudlejning.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.