



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
John Tranums Vej 23, 1. sal
DK-6705 Esbjerg Ø
CVR-nr. 20 22 26 70

TB EJENDOMME VARDE APS

GELLERUPVEJ 91, 6800 VARDE

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. december 2021

Torben Lyhne

CVR-NR. 35 23 06 88

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	TB Ejendomme Varde ApS Gellerupvej 91 6800 Varde
	CVR-nr.: 35 23 06 88 Stiftet: 19. april 2013 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Brian Blom Torben Lyhne
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	Jyske Bank Torvet 21 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 22. december 2021

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 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 22. december 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Noe
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41367

Torben Poulsen
Registreret revisor
MNE-nr. mne17402

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er dels at købe, sælge og udleje fast ejendom dels at eje kapitalandele i danske selskaber, 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	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		629.817	346
Af- og nedskrivninger.....		337.572	34
DRIFTSRESULTAT		967.389	380
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		2.904.011	2.596
Andre finansielle indtægter.....	1	45.275	1
Andre finansielle omkostninger.....	2	-121.073	-143
RESULTAT FØR SKAT		3.795.602	2.834
Skat af årets resultat.....	3	-194.602	-61
ÅRETS RESULTAT		3.601.000	2.773
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	2.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.904.011	2.596
Overført resultat.....		-1.303.011	-1.823
I ALT		3.601.000	2.773

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		2.555.517	3.758
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		491.303	635
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.046.820	4.393
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		4.929.746	4.438
Finansielle anlægsaktiver.....	5	4.929.746	4.438
ANLÆGSAKTIVER.....		7.976.566	8.831
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		141.117	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		398.871	46
Udskudte skatteaktiver.....		39.894	29
Andre tilgodehavender.....		0	25
Tilgodehavende selskabsskat.....		59.723	42
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		821.863	732
Tilgodehavender.....		1.461.468	874
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.544.526	0
Værdipapirer.....		2.544.526	0
Likvide beholdninger.....		2.305.578	943
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.311.572	1.817
AKTIVER.....		14.288.138	10.648

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		80.000	80
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		100.000	0
Overført overskud.....		5.478.544	3.978
Forslag til udbytte.....		2.000.000	2.000
EGENKAPITAL.....		7.658.544	6.058
Gæld kreditforeninger.....		883.926	926
Selskabsskat.....		905.533	706
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.789.459	1.632
Obligationslån.....		45.000	45
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		51.602	294
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.620.088	2.528
Anden gæld.....		123.445	91
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.840.135	2.958
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.629.594	4.590
PASSIVER.....		14.288.138	10.648
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	80.000	0	3.977.544	2.000.000	6.057.544
Forslag til resultatdisponering.....		2.904.011	-1.303.011	2.000.000	3.601.000
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-2.000.000	-2.000.000
Overførsler					
Tilladt udligning.....		-2.804.011	2.804.011		0
Egenkapital 30. september 2021.....	80.000	100.000	5.478.544	2.000.000	7.658.544

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	1	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	45.275	0	
	45.275	1	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	8.360	17	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	112.713	126	
	121.073	143	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	205.670	55	3
Regulering af udskudt skat.....	-11.068	6	
	194.602	61	
Materielle anlægsaktiver			
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2020.....	3.852.062	1.860.806	
Tilgang.....	0	117.000	
Afgang.....	-1.206.382	0	
Kostpris 30. september 2021.....	2.645.680	1.977.806	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....	93.823	1.225.172	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-25.860	0	
Årets afskrivninger	22.200	261.331	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....	90.163	1.486.503	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	2.555.517	491.303	

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					5
				Kapitalandele i dattervirksomh der	
Kostpris 1. oktober 2020.....				1.975.000	
Tilgang.....				100.000	
Kostpris 30. september 2021.....				2.075.000	
Værdireguleringer 1. oktober 2020.....				2.862.205	
Udloddet resultat				-2.511.470	
Årets værdireguleringer				2.904.011	
Værdireguleringer 30. september 2021.....				3.254.746	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 1. oktober 2020.....				400.000	
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 30. september 2021.....				400.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....				4.929.746	
Langfristede gældsforpligtelser					6
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Gæld kreditforeninger.....	928.926	45.000	704.000	971.243	
Selskabsskat.....	905.533	0	0	706.336	
	1.834.459	45.000	704.000	1.677.579	
Eventualposter mv.					7
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 906 tkr. pr. balancedagen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 928.926, er givet pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 1.904.117.					
Til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværender med pengeinstitut har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Mellemværendet udgør pr. 30/9 2021 kr. 0.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for TB Ejendomme Varde ApS for 2020/21 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 administration 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.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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.

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.

Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

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.

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.

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.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatte.

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 nominal værdi.