
TF Udlejning ApS

Elmegade 31, 4400 Kalundborg

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 37 25 86 95

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/4 2021

Tom Frederiksen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for TF Udlejning 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.

Kalundborg, den 23. april 2021

Direktion

Tom Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i TF Udlejning ApS

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for TF Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 23. april 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen
statsautoriseret revisor
mne28701

Mads Haugegaard Albrechtsen
statsautoriseret revisor
mne45846

Selskabsoplysninger

Selskabet

TF Udlejning ApS
Elmegade 31
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 37 25 86 95
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Kalundborg

Direktion

Tom Frederiksen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn
Isefjords Alle 5
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 454.528, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 3.914.712.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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 | | 1.505.041 | 1.021.894 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 1 | -387.650 | -387.650 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.117.391 | 634.244 |
| Finansielle indtægter | 2 | 42.482 | 26.106 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -574.567 | -449.127 |
| Resultat før skat | | 585.306 | 211.223 |
| Skat af årets resultat | 4 | -130.778 | -34.276 |
| Årets resultat | | 454.528 | 176.947 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 454.528 | 176.947 |
| | | 454.528 | 176.947 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 16.626.384 | 17.014.034 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 16.626.384 | 17.014.034 |
| Anlægsaktiver | | 16.626.384 | 17.014.034 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 781.491 | 383.430 |
| Andre tilgodehavender | 6 | 428.105 | 467.731 |
| Tilgodehavender | | 1.209.596 | 851.161 |
| Omsætningsaktiver | | 1.209.596 | 851.161 |
| Aktiver | | 17.835.980 | 17.865.195 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 3.789.712 | 3.335.184 |
| Egenkapital | | 3.914.712 | 3.460.184 |
| Hensættelse til udskudt skat | 7 | 306.664 | 300.912 |
| Hensatte forpligtelser | | 306.664 | 300.912 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 11.791.614 | 12.149.908 |
| Deposita | | 305.791 | 305.791 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 12.097.405 | 12.455.699 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 624.133 | 641.490 |
| Kreditinstitutter | | 25.296 | 419.951 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 28.850 | 42.737 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 56.016 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 125.026 | 195.140 |
| Deposita | | 39.000 | 39.000 |
| Anden gæld | | 674.894 | 254.066 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.517.199 | 1.648.400 |
| Gældsforpligtelser | | 13.614.604 | 14.104.099 |
| Passiver | | 17.835.980 | 17.865.195 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 387.650 | 387.650 |
| | 387.650 | 387.650 |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 15.496 | 1.015 |
| Andre finansielle indtægter | 26.986 | 25.091 |
| | 42.482 | 26.106 |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 0 | 9.843 |
| Andre finansielle omkostninger | 262.131 | 352.359 |
| Kurstab ved indfrielse af kreditforeningslån | 312.436 | 86.925 |
| | 574.567 | 449.127 |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 125.026 | 195.140 |
| Årets udskudte skat | 5.752 | -160.864 |
| | 130.778 | 34.276 |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|-------------------------------------------|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | 18.787.955 |
| Kostpris 31. december | <u>18.787.955</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 1.773.921 |
| Årets afskrivninger | <u>387.650</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>2.161.571</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>16.626.384</u> |
| Afskrives over | <u>30 år</u> |

6 Andre tilgodehavender

Heraf forfalder DKK 386.035 til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

| | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 306.664 | 301.316 |
| Låneomkostninger | <u>0</u> | <u>-404</u> |
| | <u>306.664</u> | <u>300.912</u> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Noter til årsregnskabet

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:

| | <u>2020</u> DKK | <u>2019</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 9.277.469 | 9.544.638 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.514.145 | 2.605.270 |
| Langfristet del | <u>11.791.614</u> | <u>12.149.908</u> |
| Inden for 1 år | <u>624.133</u> | <u>641.490</u> |
| | <u>12.415.747</u> | <u>12.791.398</u> |
| Deposita | | |
| Mellem 1 og 5 år | <u>305.791</u> | <u>305.791</u> |
| Langfristet del | <u>305.791</u> | <u>305.791</u> |
| Øvrige deposita | <u>39.000</u> | <u>39.000</u> |
| | <u>344.791</u> | <u>344.791</u> |

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 | <u>16.626.384</u> | <u>17.014.034</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor søsterselskabernes mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Asienvej ApS mellemværende med Sparekassen Sjælland-Fyn.

Noter til årsregnskabet

| | 2020 | 2019 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

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

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TF Udlejning 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.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder forsikringer, ejendomsskatter og andre administrationsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 30 år |
|-----------|-------|

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.