



Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR  
Jesper Ehlers, SR

Nytorv 8A,1.  
4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
www.revisiondsw.dk

## TA Uby Ejendomme ApS

Søndervang 4

4480 Store Fuglede

CVR-nr. 37284742

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-06-2023

---

Troels Vithøft Andersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for TA Ubby Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Store Fuglede, den 22-06-2023

### Direktion

Troels Vithøft Andersen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i TA Ubby Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TA Ubby Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Slagelse, den 22-06-2023

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
**Godkendt revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 21696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	TA Ubby Ejendomme ApS Søndervang 4 4480 Store Fuglede
CVR-nr.	37284742
Stiftelsesdato	07-12-2015
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Troels Vithøft Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Godkendt revisionsanpartsselskab Nytorv 8 A 4200 Slagelse CVR-nr. 21696382



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 25.728, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 1.180.739, og en egenkapital på kr. 262.394.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for TA Ubby Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser (husleje) indregnes som omsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftskostninger'.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionskostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.





### Anvendt regnskabspraksis

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>87.011</b>	<b>71.916</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-26.933	-26.934
<b>Driftsresultat</b>		<b>60.078</b>	<b>44.982</b>
Finansielle omkostninger		-29.774	-32.064
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.304</b>	<b>12.918</b>
Skat af årets resultat		-4.576	-814
<b>Årets resultat</b>		<b>25.728</b>	<b>12.104</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		25.728	12.104
<b>Resultatdisponering</b>		<b>25.728</b>	<b>12.104</b>



## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.120.067	1.147.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.120.067</b>	<b>1.147.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.120.067</b>	<b>1.147.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.117	36.817
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.117</b>	<b>37.117</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.555</b>	<b>34.346</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.672</b>	<b>71.463</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.180.739</b>	<b>1.218.463</b>



## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		212.394	186.667
<b>Egenkapital</b>		<b>262.394</b>	<b>236.667</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.000	1.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		467.009	496.882
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		316.620	352.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>783.629</b>	<b>849.582</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		72.500	75.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.478	37.613
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		4.576	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.884	7.723
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.278	10.278
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>133.716</b>	<b>131.214</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>917.345</b>	<b>980.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.180.739</b>	<b>1.218.463</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		



## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	467.009	37.100	338.700
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	316.620	35.400	156.000
	<b>783.629</b>	<b>72.500</b>	<b>494.700</b>

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for TA Ubby Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har indgået leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 28 tkr. Leasingkontrakten har samlet restleasingydelse incl. tilbagekøbsværdi på 58 tkr.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkredit og pantebrevsgæld tkr. 878 er der pant i selskabets ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør tkr. 1.120.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Troels Vithøft Andersen

Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 07cc3848-8d82-45bd-911c-c3c15e44dcc5

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-28 08:05:21 UTC



## Flemming Stahl

Registreret revisor

Serienummer: CVR:21696382-RID:65214483

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-28 08:06:24 UTC



## Troels Vithøft Andersen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 07cc3848-8d82-45bd-911c-c3c15e44dcc5

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-28 13:31:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: GAB33-X5F77-U72VN-JE5YE-AJN15-UBBQ1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>