



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ejendomsselskabet Tersløse ApS**  
**Holbergsvej 131**  
**4293 Dianalund**

CVR-nummer 37 81 78 21

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2020**  
(5. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. juni 2021**

**Niels Jørgen F. Mortensen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020	11
Anvendt regnskabspraksis	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Tersløse ApS  
Holbergsvej 131  
4293 Dianalund

CVR-nr.: 37 81 78 21  
Kommune: Sorø

**Direktion** Jens Jørgen Jensen  
Niels Jørgen F. Mortensen

**Revisor** Møller & Madsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Tjørne Allé 2  
4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Tersløse ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 21. juni 2021

### Direktion

Jens Jørgen Jensen

Niels Jørgen F. Mortensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Tersløse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tersløse ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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 21. juni 2021

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow  
registreret revisor  
mne35448

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået i ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>90.730</b>	<b>127.294</b>
Afskrivninger	-70.353	-70.353
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.377</b>	<b>56.941</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.114	18.318
Andre finansielle omkostninger	-5.308	-4.740
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.183</b>	<b>70.519</b>
Skat af årets resultat	-8.474	-15.822
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>28.709</b>	<b>54.697</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	28.709	54.697
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>28.709</b>	<b>54.697</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

**AKTIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
2 Domicil ejendomme	2.198.235	2.268.588
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.198.235</b>	<b>2.268.588</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.198.235</b>	<b>2.268.588</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	588.516	497.799
Andre tilgodehavender	1.316	11.816
Periodeafgrænsningsposter	0	16.414
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>589.832</b>	<b>526.029</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.980</b>	<b>71.355</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>678.812</b>	<b>597.384</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.877.047</b>	<b>2.865.972</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**

**PASSIVER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.394.044	2.365.335
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.444.044</b>	<b>2.415.335</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	277.281	285.483
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>277.281</b>	<b>285.483</b>
	<hr/>	<hr/>
Deposita	77.100	77.100
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>77.100</b>	<b>77.100</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
Gæld til associerede virksomheder	45.312	43.538
Selskabsskat	16.676	24.024
Anden gæld	3.634	7.492
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>78.622</b>	<b>88.054</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>155.722</b>	<b>165.154</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>2.877.047</b>	<b>2.865.972</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.365.335	2.310.638
Årets resultat	28.709	54.697
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.394.044</b>	<b>2.365.335</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.444.044</b>	<b>2.415.335</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	<b>Domicil ejendomme</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	2.550.000
Kostpris ultimo	2.550.000
Af-/nedskrivninger, primo	-281.412
Årets af-/nedskrivninger	-70.353
Afskrivning ultimo	-351.765
	<b><u>2.198.235</u></b>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.550.000.

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	77.100	77.100	0
	<b><u>77.100</u></b>	<b><u>77.100</u></b>	<b><u>0</u></b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tersløse ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

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