

**T.U. Ejendomme ApS**  
Snærildvej 96, 8300 Odder

**CVR-nr. 37 98 71 23**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2022

---

Torben Kruse Ulriksen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for T.U. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 3. marts 2022

**Direktion**

Torben Kruse Ulriksen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i T.U. Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for T.U. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 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 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.

Skjern, den 3. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Henrik Ludvigsen**

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	T.U. Ejendomme ApS Snærildvej 96 8300 Odder
	CVR-nr.: 37 98 71 23
	Stiftet: 2. september 2016
	Hjemsted: Odder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Kruse Ulriksen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Skjern Bank Banktorvet 3 6900 Skjern

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for T.U. Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder husleje, ejendomsudgifter og eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter T.U. Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>261.268</b>	<b>273.161</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-71.429	-70.881
<b>Driftsresultat</b>	<b>189.839</b>	<b>202.280</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-42.434	-43.859
<b>Resultat før skat</b>	<b>147.405</b>	<b>158.421</b>
4 Skat af årets resultat	-32.410	-34.837
<b>Årets resultat</b>	<b>114.995</b>	<b>123.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	114.995	123.584
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.995</b>	<b>123.584</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Grunde og bygninger	4.518.247	4.538.665
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.518.247</u>	<u>4.538.665</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.518.247</u></b>	<b><u>4.538.665</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	204.943	204.943
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.390	0
Tilgodehavender i alt	<u>210.333</u>	<u>204.943</u>
Likvide beholdninger	<u>75.068</u>	<u>9.867</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>285.401</u></b>	<b><u>214.810</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.803.648</u></b>	<b><u>4.753.475</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		401.433	286.438
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>451.433</u></b>	<b><u>336.438</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		156.283	118.483
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>156.283</u></b>	<b><u>118.483</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.160.973	4.211.140
Selskabsskat		0	8.140
Anden gæld		34.959	79.274
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.195.932</u>	<u>4.298.554</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.195.932</u></b>	<b><u>4.298.554</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.803.648</u></b>	<b><u>4.753.475</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	162.854	212.854
Årets overførte overskud eller underskud	0	123.584	123.584
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	286.438	336.438
Årets overførte overskud eller underskud	0	114.995	114.995
	<b>50.000</b>	<b>401.433</b>	<b>451.433</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og hermed forbundet virksomhed.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	71.429	70.881
	<u><b>71.429</b></u>	<u><b>70.881</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	41.693	43.798
Andre finansielle omkostninger	741	61
	<u><b>42.434</b></u>	<u><b>43.859</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-5.390	8.140
Årets regulering af udskudt skat	37.800	26.697
	<u><b>32.410</b></u>	<u><b>34.837</b></u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. januar		4.769.028
Tilgang		51.012
<b>Kostpris 31. december</b>		<u><b>4.820.040</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar		230.363
Årets afskrivninger		71.429
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>		<u><b>301.792</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>4.518.248</b></u>

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T.U. Holding ApS, CVR-nr. 31476518, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.