

# Tjørringparken 1 ApS

Tårnfalkevej 23, 7620 Lemvig

CVR-nr. 38 77 28 72

## Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

---

Kaj Egholm Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Tjørringparken 1 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 29. juni 2023

### **Direktion**

Kaj Egholm Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Tjørringparken 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tjørringparken 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Holstebro, den 29. juni 2023

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Lund Kristensen  
statsautoriseret revisor  
mne32792

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Tjørringparken 1 ApS Tårnfalkevej 23 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 38 77 28 72
	Stiftet: 4. juli 2017
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kaj Egholm Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Egholm Construction ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Årets resultat er påvirket af opnået kursgevinst på 1.898 t.kr. i forbindelse med konvertering af prioritetslån.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 624 t.kr. mod 610 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2022 udgjort et overskud på 1.604 t.kr. mod et overskud sidste år på 139 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 17.890 t.kr. mod 17.995 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 105 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.568 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 31,1 % af de samlede aktiver på 17.890 t.kr., hvilket er en stigning på 9,1 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>624.150</b>	<b>609.820</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-175.571	-153.203
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>448.579</b>	<b>456.617</b>
Finansielle indtægter	1.897.675	0
2 Finansielle omkostninger	-242.225	-243.808
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.104.029</b>	<b>212.809</b>
Skat af årets resultat	-500.492	-73.329
<b>Årets resultat</b>	<b>1.603.537</b>	<b>139.480</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.603.537	139.480
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.603.537</b>	<b>139.480</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	17.819.292	15.675.512
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	2.319.350
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.819.292</u>	<u>17.994.862</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.819.292</u></b>	<b><u>17.994.862</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	63.705	0
	Tilgodehavender i alt	<u>70.705</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>70.705</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.889.997</u></b>	<b><u>17.994.862</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.518.216	3.914.679
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.568.216</u></b>	<b><u>3.964.679</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	96.443	87.295
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>96.443</u></b>	<b><u>87.295</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	7.435.443	9.408.171
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.435.443</u>	<u>9.408.171</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	54.900	50.000
Gæld til pengeinstitutter	1.808.109	1.560.371
Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.750	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	484.163	191.161
Selskabsskat	491.344	86.220
Anden gæld	1.885.729	2.580.465
Periodeafgrænsningsposter	26.900	31.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.789.895</u>	<u>4.534.717</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.225.338</u></b>	<b><u>13.942.888</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.889.997</u></b>	<b><u>17.994.862</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-224.801	-174.801
Overført via resultatdisponering	0	139.480	139.480
Koncerntilskud	0	4.000.000	4.000.000
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.914.679	3.964.679
Overført via resultatdisponering	0	1.603.537	1.603.537
	<b>50.000</b>	<b>5.518.216</b>	<b>5.568.216</b>

**Noter**

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.782	28.487
Andre finansielle omkostninger	235.443	215.321
	<b>242.225</b>	<b>243.808</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>
Kostpris 1. januar	16.118.807	2.319.350
Tilgang	2.319.350	0
Overførsler	0	-2.319.350
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>18.438.157</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	443.295	0
Årets afskrivninger	175.571	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>618.866</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.819.291</b>	<b>0</b>
	31/12 2022	31/12 2021
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.490.343	9.458.171
Heraf forfalder inden for 1 år	-54.900	-50.000
	<b>7.435.443</b>	<b>9.408.171</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.210.615	9.221.000

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.522 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.738 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen Tjørringparken 1A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.297 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Egholm Construction ApS, Lemvig, CVR-nr. 26 72 82 15, som er 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tjørringparken 1 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. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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, 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.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris 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.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 eller andre driftsomkostninger.

### **Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

### **Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er 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 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tjørringparken 1 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.