

Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS

Egetoftens 18, Tvis, 7500 Holstebro

CVR-nr. 39 48 74 46

Årsrapport

2021/22

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

Per Nørgaard Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Ejendomsselskabet Tvis Centervej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 28. september 2022

Direktion

Asger Løvig Borg

Bestyrelse

Martin Chresten Bytoft Feldborg
formand

Søren Toftgaard Enevoldsen

Knud Jørgen Andersen

Steffen Frank Borg

Steffen Bæk Knudsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet på 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Holstebro, den 28. september 2022

KRØYER PEDERSEN

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

Jeppe Hillersborg Kristensen
statsautoriseret revisor
mne47800

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS Egetoften 18 Tvis 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 39 48 74 46
	Stiftet: 12. april 2018
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
Bestyrelse	Martin Chresten Bytoft Feldborg, formand Søren Toftgaard Enevoldsen Knud Jørgen Andersen Steffen Frank Borg Steffen Bæk Knudsen
Direktion	Asger Løvig Borg
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af købmandsforretning, vaskehal og tankanlæg i Tvis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets lejeindtægter udgør 772 t.kr. mod 764 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 123 t.kr. mod et overskud sidste år på 112 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 3.180 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,8 % af de samlede aktiver på 8.650 t.kr., hvilket er en stigning på 2,9 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Lejeindtægter	771.909	764.317
Eksterne omkostninger	-71.646	-57.571
Bruttoresultat	700.263	706.746
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-369.612	-369.612
Resultat før finansielle poster	330.651	337.134
Finansielle omkostninger	-172.734	-193.247
Resultat før skat	157.917	143.887
Skat af årets resultat	-34.748	-31.655
Årets resultat	123.169	112.232
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	123.169	112.232
Disponeret i alt	123.169	112.232

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Butiksejendom mv.	7.636.309	7.845.213
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.004.573	1.165.281
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.640.882</u>	<u>9.010.494</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.640.882</u>	<u>9.010.494</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>9.132</u>	<u>10.180</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>9.132</u>	<u>10.180</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.132</u>	<u>10.180</u>
	Aktiver i alt	<u>8.650.014</u>	<u>9.020.674</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	2.760.000	2.760.000
Overført resultat	420.122	296.953
Egenkapital i alt	3.180.122	3.056.953
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	118.510	83.762
Hensatte forpligtelser i alt	118.510	83.762
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut	3.000.477	3.256.703
5 Kreditinstitutter i øvrigt	23.045	120.632
6 Gæld til pengeinstitut	1.280.911	1.440.235
Deposita	190.000	190.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.494.433	5.007.570
7 Kortfristet del af langfristet gæld	517.000	509.000
Gæld til pengeinstitut	216.994	255.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.507	14.999
Anden gæld	94.448	93.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	856.949	872.389
Gældsforpligtelser i alt	5.351.382	5.879.959
Passiver i alt	8.650.014	9.020.674

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	2.760.000	184.721	2.944.721
Overført via resultatdisponering	0	112.232	112.232
Egenkapital 1. juli 2021	2.760.000	296.953	3.056.953
Overført via resultatdisponering	0	123.169	123.169
	2.760.000	420.122	3.180.122

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
2. Butiksejendom mv.		
Kostpris 1. juli	<u>8.314.809</u>	<u>8.314.809</u>
Kostpris 30. juni	<u>8.314.809</u>	<u>8.314.809</u>
Afskrivninger 1. juli	-469.596	-260.696
Årets afskrivninger	<u>-208.904</u>	<u>-208.900</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-678.500</u>	<u>-469.596</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>7.636.309</u>	<u>7.845.213</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	<u>1.526.174</u>	<u>1.526.174</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.526.174</u>	<u>1.526.174</u>
Afskrivninger 1. juli	-360.893	-200.181
Årets afskrivninger	<u>-160.708</u>	<u>-160.712</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-521.601</u>	<u>-360.893</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.004.573</u>	<u>1.165.281</u>
4. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.257.477	3.511.703
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-257.000</u>	<u>-255.000</u>
	<u>3.000.477</u>	<u>3.256.703</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.938.000</u>	<u>2.208.000</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	123.045	220.632
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>23.045</u>	<u>120.632</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	1.440.911	1.594.235
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>-154.000</u>
	<u>1.280.911</u>	<u>1.440.235</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>566.000</u>	<u>757.000</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	257.000	255.000
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	100.000	100.000
Kortfristet del af bankgæld	<u>160.000</u>	<u>154.000</u>
	<u>517.000</u>	<u>509.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.257 t.kr., er der givet pant i butiksejendom mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 7.636 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående butiksejendom mv.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, 123 t.kr., er der givet pant på nominelt 300 t.kr. i butiksejendom mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 7.636 t.kr.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Tvis Dagligvareforretning ApS' lån til indkøb af inventar mv. Lånets restgæld udgør pr. 30. juni 2022 i alt 1.244 t.kr. Kautionen kan maksimalt udgøre 200 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tvis Centertorv 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme mv. og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendomme samt omkostninger til reklame og administration.

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Butiksejendom mv.	15-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.