

Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS

Smedegårdvej 36, 7500 Holstebro

CVR-nr. 39 48 74 46

Årsrapport

2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2020.

Steffen Borg
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 1. november 2020

Direktion

Asger Borg

Bestyrelse

Martin Bytoft Feldborg
formand

Søren Toftgaard Enevoldsen

Knud Jørgen Andersen

Steffen Borg

Peer Østrup-Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven indberettet urigtige momsangivelser til Skattestyrelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er efterfølgende korrigeret.

Holstebro, den 1. november 2020

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tvis Centertorv ApS Smedegårdvej 36 7500 Holstebro
	CVR-nr.: 39 48 74 46
	Stiftet: 12. april 2018
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 2. regnskabsår
Bestyrelse	Martin Bytoft Feldborg, formand Søren Toftgaard Enevoldsen Knud Jørgen Andersen Steffen Borg Peer Østrup-Kristensen
Direktion	Asger Borg
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten 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 771 t.kr. mod 258 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2019/20 udgjort et overskud på 23 t.kr. mod et overskud sidste år på 161 t.kr.

Årets resultat og den økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da selskabet blev stiftet 14. april 2018, og selskabets første regnskabsår dermed omfatter ca. 14,5 måneder, mens indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 2.945 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 31,0 % af de samlede aktiver på 9.510 t.kr., hvilket er en stigning på 3,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2019 - 30/6 2020	12/4 2018 - 30/6 2019
Lejeindtægter	771.071	257.863
Andre driftsindtægter	25.100	251.248
Eksterne omkostninger	<u>-152.554</u>	<u>-110.042</u>
Bruttoresultat	643.617	399.069
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-374.191</u>	<u>-97.428</u>
Resultat før finansielle poster	269.426	301.641
Finansielle indtægter	2	1.463
Finansielle omkostninger	<u>-239.444</u>	<u>-96.260</u>
Resultat før skat	29.984	206.844
Skat af årets resultat	<u>-6.601</u>	<u>-45.506</u>
Årets resultat	23.383	161.338
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>23.383</u>	<u>161.338</u>
Disponeret i alt	23.383	161.338

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Butiksejendom mv.	8.054.113	8.263.007
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.325.993	1.486.701
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.380.106</u>	<u>9.749.708</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.380.106</u>	<u>9.749.708</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	130.306	324.646
Andre tilgodehavender	0	461.596
Tilgodehavender i alt	<u>130.306</u>	<u>786.242</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>219.162</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>130.306</u>	<u>1.005.404</u>
Aktiver i alt	<u>9.510.412</u>	<u>10.755.112</u>

Balance 30. juni

Passiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	2.760.000	2.760.000
5	Overført resultat	184.721	161.338
	Egenkapital i alt	<u>2.944.721</u>	<u>2.921.338</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	52.107	45.506
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>52.107</u>	<u>45.506</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	3.511.759	3.763.085
7	Kreditinstitutter i øvrigt	215.430	308.333
8	Gæld til pengeinstitut	1.594.014	1.740.572
	Deposita	190.000	190.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.511.203</u>	<u>6.001.990</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	498.000	487.900
	Gæld til pengeinstitut	403.489	1.273.418
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	24.960
	Anden gæld	85.893	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.002.381</u>	<u>1.786.278</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>6.513.584</u>	<u>7.788.268</u>
	Passiver i alt	<u>9.510.412</u>	<u>10.755.112</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	1/7 2019 - 30/6 2020	12/4 2018 - 30/6 2019
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
2. Butiksejendom mv.		
Kostpris 1. juli	8.314.809	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>8.314.809</u>
Kostpris 30. juni	<u>8.314.809</u>	<u>8.314.809</u>
Afskrivninger 1. juli	-51.802	0
Årets afskrivninger	<u>-208.894</u>	<u>-51.802</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-260.696</u>	<u>-51.802</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>8.054.113</u>	<u>8.263.007</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli	1.526.174	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>1.526.174</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.526.174</u>	<u>1.526.174</u>
Afskrivninger 1. juli	-39.473	0
Årets afskrivninger	<u>-160.708</u>	<u>-39.473</u>
Afskrivninger 30. juni	<u>-200.181</u>	<u>-39.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>1.325.993</u>	<u>1.486.701</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	2.760.000	120.000
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>2.640.000</u>
	<u>2.760.000</u>	<u>2.760.000</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	161.338	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>23.383</u>	<u>161.338</u>
	<u>184.721</u>	<u>161.338</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.762.759	4.010.685
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-251.000</u>	<u>-247.600</u>
	<u>3.511.759</u>	<u>3.763.085</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.475.000</u>	<u>2.739.700</u>
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	315.430	408.333
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>215.430</u>	<u>308.333</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
8. Gæld til pengeinstitut		
Gæld til pengeinstitut i alt	1.741.014	1.880.872
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-147.000</u>	<u>-140.300</u>
	<u>1.594.014</u>	<u>1.740.572</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>940.000</u>	<u>1.114.000</u>
9. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	251.000	247.600
Kortfristet del af gæld til kreditinstitutter	100.000	100.000
Kortfristet del af bankgæld	<u>147.000</u>	<u>140.300</u>
	<u>498.000</u>	<u>487.900</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.763 t.kr., er der givet pant i butiksejendom mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 8.054 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, 315 t.kr., er der givet pant på nominelt 300 t.kr. i butiksejendom mv., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 8.054 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Tvis Dagligvareforretning ApS' lån til indkøb af inventar mv. Lånets restgæld udgør pr. 30. juni 2020 i alt 1.530 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 salgsomkostninger 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.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationværdi.

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.