

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

**CVR-nr. 39 69 70 92**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2024

---

Torben Kruse Ulriksen  
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 2023</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 5           |
| Resultatopgørelse                                | 8           |
| Balance  | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 11          |
| Noter  | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for T. U. Udlejning 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 27. marts 2024

**Direktion**

Torben Kruse Ulriksen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i T. U. Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T. U. Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 27. marts 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Ludvigsen

statsautoriseret revisor  
mne27765

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | T. U. Udlejning ApS<br>Snærildvej 96<br>8300 Odder  |
|                        | CVR-nr.: 39 69 70 92  |
|                        | Stiftet: 3. juli 2018   |
|                        | Hjemsted: Odder   |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>5. regnskabsår                                     |
| <b>Direktion</b>       | Torben Kruse Ulriksen   |
| <b>Revisor</b>         | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Erhvervsparken 7B<br>6900 Skjern |
| <b>Bankforbindelse</b> | Skjern Bank<br>Banktorvet 3<br>6900 Skjern  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive virksomhed med ejendomsinvestering og hermed forbundet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for T. U. Udlejning 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 andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

### 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 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:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 50 år    |

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 nettorealiseringsværdien 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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter T. U. Udlejning ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u>  | <u>2023</u>    | <u>2022</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>654.876</b> | <b>590.445</b> |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver                | -184.787       | -174.532       |
| <b>Driftsresultat</b>                                    | <b>470.089</b> | <b>415.913</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.706          | 600            |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -277.494       | -123.518       |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>194.301</b> | <b>292.995</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                 | -29.888        | -30.116        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>164.413</b> | <b>262.879</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |                |
| Overføres til overført resultat                          | 164.413        | 262.879        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>164.413</b> | <b>262.879</b> |

## Balance 31. december

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2023</u>              | <u>2022</u>              |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Note                     |  |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                          |                          |
| 3                        | Grunde og bygninger                              | <u>10.368.422</u>        | <u>10.543.609</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>10.368.422</u>        | <u>10.543.609</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>10.368.422</u></b> | <b><u>10.543.609</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                          |                          |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder     | 222.306                  | 120.600                  |
|                          | Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | <u>16.434</u>            | <u>9.526</u>             |
|                          | Tilgodehavender i alt                            | <u>238.740</u>           | <u>130.126</u>           |
|                          | Likvide beholdninger                             | <u>3.040</u>             | <u>0</u>                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>241.780</u></b>    | <b><u>130.126</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>10.610.202</u></b> | <b><u>10.673.735</u></b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |                   |
| Virksomhedskapital                             | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                              | 981.845           | 817.432           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>1.031.845</b>  | <b>867.432</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 237.992           | 191.670           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>237.992</b>    | <b>191.670</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |                   |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter               | 4.355.616         | 4.550.504         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt          | 4.355.616         | 4.550.504         |
| Kortfristet del af langfristet gæld            | 203.638           | 213.806           |
| Gæld til pengeinstitutter                      | 0                 | 83.393            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder              | 4.694.376         | 4.697.178         |
| Anden gæld                                     | 86.735            | 69.752            |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 4.984.749         | 5.064.129         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>9.340.365</b>  | <b>9.614.633</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>10.610.202</b> | <b>10.673.735</b> |
| <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                   |
| <b>6 Eventualposter</b>                        |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022               | 50.000                          | 554.553                      | 604.553          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 262.879                      | 262.879          |
| Egenkapital 1. januar 2023               | 50.000                          | 817.432                      | 867.432          |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 164.413                      | 164.413          |
|  | <b>50.000</b>                   | <b>981.845</b>               | <b>1.031.845</b> |

## Noter

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder   | 46.724            | 47.781            |
| Andre finansielle omkostninger   | 230.770           | 75.737            |
|  | <b>277.494</b>    | <b>123.518</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>   |                   |                   |
| Skat af årets resultat   | -16.434           | -9.526            |
| Årets regulering af udskudt skat   | 46.322            | 39.642            |
|  | <b>29.888</b>     | <b>30.116</b>     |
|  | 31/12 2023        | 31/12 2022        |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>  |                   |                   |
| Kostpris 1. januar   | 11.061.733        | 10.996.233        |
| Tilgang i årets løb  | 0                 | 65.500            |
| <b>Kostpris 31. december</b>   | <b>11.061.733</b> | <b>11.061.733</b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar  | -518.124          | -343.592          |
| Årets afskrivninger  | -175.187          | -174.532          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>  | <b>-693.311</b>   | <b>-518.124</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>  | <b>10.368.422</b> | <b>10.543.609</b> |
| <b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>   |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt   | 4.559.254         | 4.764.310         |
| Heraf forfalder inden for 1 år   | -203.638          | -213.806          |
|  | <b>4.355.616</b>  | <b>4.550.504</b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | 3.448.480         | 3.624.871         |
| <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.559 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.368 t.kr. |                   |                   |

## Noter

---

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med T.U. Holding ApS, CVR-nr. 31476518, som er administrationsselskab 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Torben Kruse Ulriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Kruse Ulriksen

Direktør

ID: 0bc02843-3f39-40f1-8f16-35a059c290ee

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2024 kl.: 11:14:20

Underskrevet med MitID



## Henrik Ludvigsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Ludvigsen

Revisor

ID: 8d708be3-0a30-4145-b717-53bc2bb79182

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2024 kl.: 11:28:57

Underskrevet med MitID



## Torben Kruse Ulriksen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Kruse Ulriksen

Dirigent

ID: 0bc02843-3f39-40f1-8f16-35a059c290ee

Tidspunkt for underskrift: 02-04-2024 kl.: 11:41:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: f54647NYQwY251671831

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).