

**Tordrup Ejendomme ApS**  
Ved Fjorden 13, 6950 Ringkøbing

**CVR-nr. 40 70 15 59**

**Årsrapport**

**2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2021

---

Heidi Tordrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. august 2020 - 31. juli 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Tordrup 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. juli 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 2. december 2021

**Direktion**

Heidi Tordrup

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

---

### **Til anpartshaverne i Tordrup Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Tordrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 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 revisorers 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.

Ringkøbing, den 2. december 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Henrik Dalgaard**

statsautoriseret revisor  
mne34028

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Tordrup Ejendomme ApS Ved Fjorden 13 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 40 70 15 59
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. august - 31. juli
<b>Direktion</b>	Heidi Tordrup
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Vestjysk Bank, Torvet 2, 6950 Ringkøbing

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tordrup 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. 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.

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, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Ejendomsomkostninger omfatter vedligeholdelse samt forbrug af råvarer og hjælpematerialer der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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. 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 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 sambeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	20-40 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.

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. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

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.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. august - 31. juli

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.807.073</b>	<b>1.587.485</b>
2 Personaleomkostninger	-1.212.631	-749.168
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-193.920	-141.504
<b>Driftsresultat</b>	<b>400.522</b>	<b>696.813</b>
4 Øvrige finansielle omkostninger	-543.126	-317.326
<b>Resultat før skat</b>	<b>-142.604</b>	<b>379.487</b>
5 Skat af årets resultat	12.065	-69.749
<b>Årets resultat</b>	<b>-130.539</b>	<b>309.738</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overføres til overført resultat	0	59.738
Disponeret fra overført resultat	-130.539	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-130.539</b>	<b>309.738</b>

## Balance 31. juli

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
6 Grunde og bygninger		28.368.809	25.456.230
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.368.809</u>	<u>25.456.230</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>28.368.809</u></b>	<b><u>25.456.230</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.972	164.675
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	99.689
Andre tilgodehavender		25.804	57.016
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>40.968</u>
Tilgodehavender i alt		<u>132.776</u>	<u>362.348</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>10.464</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>132.776</u></b>	<b><u>372.812</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>28.501.585</u></b>	<b><u>25.829.042</u></b>

## Balance 31. juli

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	4.883.963	5.014.501
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.983.963</b>	<b>5.364.501</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	12.065
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.065</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	18.144.308	18.705.439
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.144.308	18.705.439
Kortfristet del af langfristet gæld	575.614	569.326
Gæld til pengeinstitutter	1.105.666	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	777.340	248.143
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.552	0
Selskabsskat	16.999	16.999
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	57.684	57.684
Anden gæld	2.734.310	800.148
Periodeafgrænsningsposter	62.149	54.737
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.373.314	1.747.037
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.517.622</b>	<b>20.452.476</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.501.585</b>	<b>25.829.042</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. august 2020	100.000	5.014.502	250.000	5.364.502
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-130.539	0	-130.539
	<b>100.000</b>	<b>4.883.963</b>	<b>0</b>	<b>4.983.963</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i og udleje fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.187.093	749.142
Andre omkostninger til social sikring mv.	<u>25.538</u>	<u>26</u>
	<b><u>1.212.631</u></b>	<b><u>749.168</u></b>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>2</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>193.920</u>	<u>141.504</u>
	<b><u>193.920</u></b>	<b><u>141.504</u></b>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>543.126</u>	<u>317.326</u>
	<b><u>543.126</u></b>	<b><u>317.326</u></b>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	57.684
Årets regulering af udskudt skat	<u>-12.065</u>	<u>12.065</u>
	<b><u>-12.065</u></b>	<b><u>69.749</u></b>

## Noter

	<u>31/7 2021</u>	<u>31/7 2020</u>
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. august 2020	25.660.109	24.990.000
Tilgang i årets løb	<u>3.106.498</u>	<u>670.109</u>
<b>Kostpris 31. juli 2021</b>	<b><u>28.766.607</u></b>	<b><u>25.660.109</u></b>
Afskrivninger 1. august 2020	-203.878	-62.375
Årets afskrivninger	<u>-193.920</u>	<u>-141.504</u>
<b>Afskrivninger 31. juli 2021</b>	<b><u>-397.798</u></b>	<b><u>-203.879</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2021</b>	<b><u>28.368.809</u></b>	<b><u>25.456.230</u></b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.719.922	19.274.765
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-575.614</u>	<u>-569.326</u>
	<b><u>18.144.308</u></b>	<b><u>18.705.439</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.183.088</u>	<u>16.784.555</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2021 udgør 28.369 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.