



Tlf.: 87 25 58 00
viborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Tingvej 11, 1. sal
DK-8800 Viborg
CVR-nr. 20 22 26 70

TORDRUP EJENDOMME APS
VED FJORDEN 13, 6950 RINGKØBING
ÅRSRAPPORT
1. AUGUST 2022 - 31. JULI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. september 2023

Heidi Tordrup

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. august 2022 - 31. juli 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Tordrup Ejendomme ApS Ved Fjorden 13 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 40 70 15 59 Stiftet: 9. juli 2019 Kommune: Ringkøbing-Skjern Regnskabsår: 1. august 2022 - 31. juli 2023
Direktion	Heidi Tordrup
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 for Tordrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28. september 2023

Direktion:

Heidi Tordrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Tordrup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tordrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. august 2022 - 31. juli 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28. september 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36182

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udleje fast ejendom beliggende i Ringkøbing.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis f.s.v.a. måling af selskabets ejendomme. Selskabets investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer på ejendomme. Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed efter ledelsens opfattelse et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har overtaget en del af aktiviteten, som tidligere lå i "Heidi" (personlig virksomhed ejet af Heidi Tordrup) - navneændret til H. T. Nimuë. Der er ikke overdraget aktiver eller gæld i forbindelse med overdragelsen, bortset fra uvæsentlige poster beløbsmæssigt, som f.eks. moms. Den fremtidige aktivitet forventes at omfatte salg af helseprodukter, helsebehandlinger o.lign. Der er usikkerhed om omfanget af den fremtidige aktivitet, men for nuværende er aktiviteten uvæsentlig.

Årets resultat er opgjort til et underskud før skat på TDKK 4.

Årets underskud før skat fremkommer således:

Overskud før dagsværdiregulering af investeringsejendomme: 104

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme: -108

Årets underskud før skat -4

Årets resultat før værdiregulering af ejendomme, afskrivninger og skat og før visse omkostninger, som ikke forventes i fremtiden, kan opgøres til et overskud på TDKK 554. Det tilsvarende overskud var i 2021 - 2022 TDKK 788. Det således opgjorte overskud er dermed reduceret med TDKK 234.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Den ovenfor omtalte ændring af regnskabspraksis har forbedret selskabets soliditetsgrad. Efter den nye regnskabspraksis kan soliditetsgraden opgøres til 29% (efter hidtidig praksis kan soliditetsgraden opgøres til ca. 18%).

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.791.837	2.890.579
Personaleomkostninger.....	1	-719.552	-1.384.862
Andre driftsomkostninger.....		-199.294	900
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-108.425	-2.731.026
DRIFTSRESULTAT.....		764.566	-1.224.409
Andre finansielle omkostninger.....	2	-768.308	-593.711
RESULTAT FØR SKAT.....		-3.742	-1.818.120
Skat af årets resultat.....	3	312	417.587
ÅRETS RESULTAT.....		-3.430	-1.400.533
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		275.000	140.000
Overført resultat.....		-278.430	-1.540.533
I ALT.....		-3.430	-1.400.533

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		24.209	74.900
Investeringsjendomme.....		36.062.000	35.466.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	36.086.209	35.540.900
ANLÆGSAKTIVER.....		36.086.209	35.540.900
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		123.632	234.198
Andre tilgodehavender.....		111.188	276.015
Tilgodehavender.....		234.820	510.213
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		234.820	510.213
AKTIVER.....		36.321.029	36.051.113
PASSIVER			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		10.158.108	10.436.538
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		275.000	140.000
EGENKAPITAL.....		10.533.108	10.676.538
Hensættelse til udskudt skat.....		1.495.424	1.495.736
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.495.424	1.495.736
Gæld til realkreditinstitutter.....		18.078.533	18.721.593
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		3.116.802	706
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	89.761
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	21.195.335	18.812.060
Gæld til realkreditinstitutter.....		627.083	620.271
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		86.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		525.789	2.310.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		197.079	552.653
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		84.769	30.519
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.327	361.280
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		89.761	0
Anden gæld.....		1.473.354	1.161.374
Periodeafgrænsningsposter.....		0	29.744
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.097.162	5.066.779
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		24.292.497	23.878.839
PASSIVER.....		36.321.029	36.051.113
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. juli 2022.....	100.000	5.216.635	140.000	5.456.635
Praksisændring.....		5.219.903		5.219.903
Korrigeret egenkapital 1. august 2022.....	100.000	10.436.538	140.000	10.676.538
Forslag til resultatdisponering.....		-278.430	275.000	-3.430
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-140.000	-140.000
Egenkapital 31. juli 2023.....	100.000	10.158.108	275.000	10.533.108

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	3	
Løn og gager.....	665.838	1.362.758	
Pensioner.....	3.472	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	45.689	19.465	
Andre personaleomkostninger.....	4.553	2.639	
	719.552	1.384.862	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.262	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	766.046	593.711	
	768.308	593.711	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	89.761	
Regulering af udskudt skat.....	-312	-507.348	
	-312	-417.587	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. august 2022.....	29.418.633	74.900	0
Praksisændring.....	-29.418.633	0	29.418.633
Tilgang.....	0	24.209	704.425
Afgang.....	0	-74.900	0
Kostpris 31. juli 2023.....	0	24.209	30.123.058
Af- og nedskrivninger 1. august 2022.....	644.815	0	0
Praksisændring.....	-644.815	0	0
Af- og nedskrivninger 31. juli 2023.....	0	0	0
Praksisændring.....	0	0	6.047.367
Årets værdireguleringer.....	0	0	-108.425
Værdireguleringer til dagsværdi 31. juli 2023	0	0	5.938.942
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2023.....	0	24.209	36.062.000
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. juli 2023.....			36.062.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....			-108.425

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Investeringsjendommene består af bolig- og erhvervsjendomme i Ringkøbing.

Investeringsjendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Normalindtjeningen beregnes som lejeindtægter fratrukket forventede omkostninger til drift af selskabets ejendomme i de kommende regnskabsår.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør ca. 2.680 tkr.

Ved beregningen er anvendt et vægtet afkastkrav på 6,1% (2021-22: 5,72%), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Den herefter fremkomne værdi er fratrukket omkostninger til forbedringer i størrelsesordenen 7,9 mio. kr. efter en fastlagt forbedringsplan.

En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 3.330 tkr. og et fald på 0,5%-point vil medføre en stigning i ejendommens værdi på 3.925 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/7 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/7 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	18.705.616	627.083	16.155.618	19.341.864
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	3.202.802	86.000	2.731.000	706
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	0	0	89.761
	21.908.418	713.083	18.886.618	19.432.331

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tordrup Holding Ringkøbing ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 19.855 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2023 udgør 43.962 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på 3.815 tkr. og ydede garantier til realkreditinstitut på 1.154 tkr., er der udstedt ejerpanterbreve på i alt 4.800 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har kautioneret i forhold til pengeinstitut for eventuel gæld i Tordrup Holding Ringkøbing ApS. Gælden udgør 31. juli 2023 13 tkr. Tordrup Holding Ringkøbing ApS har kautioneret på samme måde for selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tordrup Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.
- Årsagen til praksisændringen er, at ledelsen vurderer at dagsværdi giver et mere retvisende billede.
- Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet. Praksisændringen vedrørende sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

- Årets resultat for 2022/23 er forøget med 142 tkr. før skat og 110 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2021/22 er årets resultat før skat reduceret med 2.484 tkr. og efter skat med 1.938 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2022/23 er forøget med 6.334 tkr., som kan henføres til posten investeringsejendomme. Aktivsummen ultimo 2021/22 er forøget med 6.692 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2022/23 er forøget med 1.394 tkr. Udskudt skat ultimo 2021/22 er forøget med 1.472 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. august 2022 er forøget med 5.220 tkr., som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen ultimo 2022/23 er forøget med 4.940 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme og vand indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.