

# T & A Ejendomme ApS

Industrivej 6, 8881 Thorsø

CVR-nr. 40 81 20 91

## Årsrapport 2019/20

(fra selskabets stiftelse 25. september 2019 - 30. september 2020)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2021

Dirigent:

.....  
Mikkel Andersen





## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledespåtegning   | 2  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3  |
| Ledelsesberetning  | 4  |
| Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020            | 6  |
| Resultatopgørelse  | 6  |
| Balance  | 7  |
| Egenkapitalopgørelse   | 9  |
| Noter  | 10 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for T & A Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 25. september 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 25. september 2019 - 30. september 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 16. marts 2021  
Direktion:

.....  
Christian Torp Frederiksen  
direktør

.....  
Mikkel Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i T & A Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T & A Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 25. september 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I 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.

Horsens, den 16. marts 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Ørsøe  
statsaut. revisor  
mne44105

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |   |
|----------------------|---|
| Navn                 | T & A Ejendomme ApS   |
| Adresse, postnr., by | Industrivej 6, 8881 Thorsø  |
| CVR-nr.              | 40 81 20 91   |
| Stiftet              | 25. september 2019  |
| Hjemstedskommune     | Favrskov  |
| Regnskabsår          | 25. september 2019 - 30. september 2020                               |
| Direktion            | Christian Torp Frederiksen, Direktør<br>Mikkel Andersen, Direktør     |
| Revisor              | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme i Thorsø.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 474.068 kr., og virksomhedens balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på 1.474.068 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden har ikke været særligt påvirket af Covid-19 udbruddet i foråret 2020.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

## Resultatopgørelse

| Note | kr.   | 2019/20  |
|------|---|----------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>  | 812.153  |
| 2    | Personaleomkostninger   | 0        |
|      | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -116.511 |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>                            | 695.642  |
| 3    | Finansielle omkostninger  | -87.673  |
|      | <b>Resultat før skat</b>  | 607.969  |
| 4    | Skat af årets resultat  | -133.901 |
|      | <b>Årets resultat</b>   | 474.068  |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |          |
|      | Overført resultat   | 474.068  |
|      |   | 474.068  |

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

## Balance

| Note | kr.                             | <u>2019/20</u>          |
|------|---------------------------------|-------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>                  |                         |
|      | <b>Anlægsaktiver</b>            |                         |
| 5    | <b>Materielle anlægsaktiver</b> |                         |
|      | Grunde og bygninger             | 4.151.369               |
|      |                                 | <u>4.151.369</u>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <u>4.151.369</u>        |
|      | <b>Omsætningsaktiver</b>        |                         |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          |                         |
|      | Udskudte skatteaktiver          | 4.514                   |
|      | Andre tilgodehavender           | 30.383                  |
|      |                                 | <u>34.897</u>           |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>     | <u>65.256</u>           |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <u>100.153</u>          |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>            | <u><u>4.251.522</u></u> |



## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

### Balance

| Note | kr.  | 2019/20                 |
|------|--|-------------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                         |
|      | <b>Egenkapital</b>                                 |                         |
| 6    | Anpartskapital                                     | 1.000.000               |
|      | Overført resultat                                  | 474.068                 |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <u>1.474.068</u>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser</b>                          |                         |
| 7    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 2.072.215               |
|      | Deposita   | 442.100                 |
|      |  | <u>2.514.315</u>        |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |                         |
| 7    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 114.724                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 10.000                  |
|      | Skyldig selskabsskat                               | 138.415                 |
|      |  | <u>263.139</u>          |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <u>2.777.454</u>        |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u><u>4.251.522</u></u> |
| 1    | Anvendt regnskabspraksis                           |                         |
| 8    | Sikkerhedsstillelser                               |                         |

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

## Egenkapitalopgørelse

| kr.   | Anpartskapital   | Overført resultat | I alt            |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 100.000          | 0                 | 100.000          |
| Kapitalforhøjelse                               | 900.000          | 0                 | 900.000          |
| Overført via resultatdisponering                | 0                | 474.068           | 474.068          |
| <b>Egenkapital 30. september 2020</b>           | <b>1.000.000</b> | <b>474.068</b>    | <b>1.474.068</b> |

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T & A Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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, hvor 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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

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

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 25. september 2019 - 30. september 2020

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.

2019/20

#### 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til kreditinstitut  
Andre finansielle omkostninger

19.567

68.106

87.673

#### 4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  
Udskudt skat

138.415

-4.514

133.901

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Grunde og bygninger

Tilgange

4.267.880

Kostpris 30. september 2020

4.267.880

Afskrivninger

116.511

Af- og nedskrivninger 30. september 2020

116.511

**Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020**

4.151.369

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 6 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således det seneste år.

kr.

2019/20

Stiftelse

100.000

Kapitalforhøjelse

900.000

1.000.000

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.643.302 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.187 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 4.151 t.kr. pr. 30. september 2020.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Mikkel Andersen

### Direktion

På vegne af: T & A Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-304692249271

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-03-16 10:45:08Z

NEM ID 

## Christian Torp Frederiksen

### Direktion

På vegne af: T & A Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-179926510544

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-03-16 11:07:30Z

NEM ID 

## Peter Oersoee

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:54013377

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-03-16 12:52:48Z

NEM ID 

## Mikkel Andersen

### Dirigent

På vegne af: T & A Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-304692249271

IP: 89.184.xxx.xxx

2021-03-16 13:48:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AYKIY-27KZN-5UGMG-3NQHH-HBN2V-P3451

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>