

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal  
8381 Tilst  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **T & A Ejendomme ApS**

**Industrivej 15, 8881 Thorsø**

**CVR-nr. 40 81 20 91**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. marts 2024.

---

**Mikkel Andersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |                    |
| Ledelsespåtegning                                       | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab         | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |                    |
| Selskabsoplysninger                                     | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                       | 5                  |
| Balance   | 6                  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8                  |
| Noter   | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 10                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for T & A Ejendomme 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. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 7. februar 2024

### **Direktion**

Mikkel Andersen

Christian Torp Frederiksen

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

---

### **Til anpartshaverne i T & A Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for T & A Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 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.

Aarhus, den 7. februar 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

T & A Ejendomme ApS  
Industrivej 15  
8881 Thorsø

CVR-nr.: 40 81 20 91  
Stiftet: 25. september 2019  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Mikkel Andersen  
Christian Torp Frederiksen

**Revisor**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Agerøvej 31A, 2. sal  
8381 Tilst

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og at erhverve investeringsejendomme, og foretage andre investeringer efter direktionens skøn.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 621 t.kr. mod 669 t.kr. sidste år. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 3.266 t.kr. Ledelsen anser udviklingen som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

| <u>Note</u>                                       | <u>2022/23</u>   | <u>2021/22</u>   |
|---|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>1.231.563</b> | <b>1.000.007</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -304.107         | -300.559         |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>927.456</b>   | <b>699.448</b>   |
| Andre finansielle indtægter                       | 0                | 302.759          |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -202.692         | -143.829         |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>724.764</b>   | <b>858.378</b>   |
| Skat af årets resultat                            | -104.140         | -189.040         |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>620.624</b>   | <b>669.338</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                  |                  |
| Overføres til overført resultat                   | 620.624          | 669.338          |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>620.624</b>   | <b>669.338</b>   |

**Balance 30. september**

---

| <b>Aktiver</b>                 |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Note                           | 2023             | 2022             |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                  |                  |
| Grunde og bygninger            | 9.114.271        | 9.227.665        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 9.114.271        | 9.227.665        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>9.114.271</b> | <b>9.227.665</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                  |                  |
| Likvide beholdninger           | 100.555          | 0                |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>100.555</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>9.214.826</b> | <b>9.227.665</b> |



**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>                          |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Note                                     | 2023             | 2022             |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Overført resultat                        | 2.265.678        | 1.645.054        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>3.265.678</b> | <b>2.645.054</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 30.874           | 62.494           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>30.874</b>    | <b>62.494</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 4.044.458        | 4.254.864        |
| Deposita                                 | 508.100          | 508.100          |
| Selskabsskat                             | 100.690          | 173.492          |
| Anden gæld                               | 550.000          | 0                |
| 1 Langfristede gældsforpligtelser i alt  | 5.203.248        | 4.936.456        |
| 1 Kortfristet del af langfristet gæld    | 501.852          | 249.404          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                | 122.682          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.600           | 60.776           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 0                | 1.000.000        |
| Selskabsskat                             | 103.886          | 49.954           |
| Anden gæld                               | 74.888           | 78.845           |
| Periodeafgrænsningsposter                | 21.800           | 22.000           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 715.026          | 1.583.661        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>5.918.274</b> | <b>6.520.117</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>9.214.826</b> | <b>9.227.665</b> |

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

---

|                             | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>            |
|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 1.000.000                 | 1.645.054                | 2.645.054               |
| Årets resultat              | <u>0</u>                  | <u>620.624</u>           | <u>620.624</u>          |
|                             | <b><u>1.000.000</u></b>   | <b><u>2.265.678</u></b>  | <b><u>3.265.678</u></b> |

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>30/9 2023</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/9 2023</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|---------------------------------|--|---|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.271.310                       | 226.852  | 4.044.458                                 | 3.138.983                      |
| Deposita                       | 508.100                         | 0  | 508.100                                   | 0                              |
| Selskabsskat                   | 100.690                         | 0  | 100.690                                   | 0                              |
| Anden gæld                     | 825.000                         | 275.000  | 550.000                                   | 0                              |
|                                | <b>5.705.100</b>                | <b>501.852</b>                                       | <b>5.203.248</b>                          | <b>3.138.983</b>               |

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.350 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 9.114 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for T & A 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger 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, realiserede kursgevinster 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 poster direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

### 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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 betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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.