T. Oversø Ejendomme ApS

Neptunvej 8, 7430 Ikast

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 35 66 90 43

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/3 2022

Tommy Oversø
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	4
Balance 31. december 2021	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for T. Oversø Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 9. marts 2022

Direktion

Tommy Oversø
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i T. Oversø Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for T. Oversø Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Esbjerg, den 9. marts 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Stefan Dracea
statsautoriseret revisor
mne42827

Selskabsoplysninger

Selskabet	T. Oversø Ejendomme ApS
	Neptunvej 8 7430 Ikast
	CVR-nr: 35 66 90 43
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 24. februar 2014
	Regnskabsår: 8. regnskabsår
	Hjemstedskommune: Ikast-Brande
Direktion	Tommy Oversø
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Dalgasgade 23 7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**662.271**	**406.850**
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-304.018	-192.551
Resultat før finansielle poster		**358.253**	**214.299**
Finansielle omkostninger	2	-170.761	-172.878
Resultat før skat		**187.492**	**41.421**
Skat af årets resultat	3	-41.233	-10.716
Årets resultat		**146.259**	**30.705**

Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	146.259	30.705
	146.259	**30.705**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		8.373.935	8.667.453
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.250	50.750
Materielle anlægsaktiver	4	**8.414.185**	**8.718.203**
Anlægsaktiver		**8.414.185**	**8.718.203**
Andre tilgodehavender		91.168	75.463
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	50.261
Periodeafgrænsningsposter		15.195	15.034
Tilgodehavender		**106.363**	**140.758**
Likvide beholdninger		**962**	**0**
Omsætningsaktiver		**107.325**	**140.758**
Aktiver		**8.521.510**	**8.858.961**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		691.515	545.256
Egenkapital		**741.515**	**595.256**
Hensættelse til udskudt skat		107.946	99.977
Hensatte forpligtelser		**107.946**	**99.977**
Gæld til realkreditinstitutter		5.382.847	3.353.044
Deposita		60.000	60.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	**5.442.847**	**3.413.044**
Gæld til realkreditinstitutter	5	208.339	103.813
Kreditinstitutter		0	410
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.151	2.151
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.891.281	4.641.310
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		33.264	0
Anden gæld		94.167	3.000
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.229.202**	**4.750.684**
Gældsforpligtelser		**7.672.049**	**8.163.728**
Passiver		**8.521.510**	**8.858.961**

Væsentligste aktiviteter	1
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6
Anvendt regnskabspraksis	7

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	545.256	595.256
Årets resultat	0	146.259	146.259
Egenkapital 31. december	**50.000**	**691.515**	**741.515**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

	2021	2020
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	95.411	127.996
Andre finansielle omkostninger	75.350	44.882
	170.761	**172.878**

	2021	2020
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	33.264	-50.261
Årets udskudte skat	7.969	60.977
	41.233	**10.716**

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	9.316.537	77.100
Kostpris 31. december	9.316.537	77.100
Ned- og afskrivninger 1. januar	649.084	26.350
Årets afskrivninger	293.518	10.500
Ned- og afskrivninger 31. december	942.602	36.850
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**8.373.935**	**40.250**
Afskrives over	25 år	3-5 år

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.103.510	2.725.465
Mellem 1 og 5 år	1.279.337	627.579
Langfristet del	5.382.847	3.353.044
Inden for 1 år	208.339	103.813
	5.591.186	**3.456.857**
Deposita		
Efter 5 år	60.000	60.000
Langfristet del	60.000	60.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	60.000	**60.000**

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

	2021 DKK	2020 DKK
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	8.373.935	8.667.453
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.417, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	8.373.935	8.667.453

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for T. Oversø Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T. Oversø Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med T. Oversø Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.