Jyllandsgade 9
DK-4100 Ringsted

Strandesplanaden 110, 2
DK-2665 Vallensbæk

T: +45 5761 1210
CVR nr.: 31824559
mail@sonderuprevisorer.dk
www.sonderuprevisorer.dk

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK252045372

ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Tue Ejendom ApS
Huginsvej 17
4100 Ringsted

CVR nr. 31049350

Indsender:
Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt
på den ordinære generalforsamling den 6. september 2024

Dirigent
Vagn Sanggaard Jakobsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024	9
Balance pr. 30. juni 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023/24 for Tue Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24.

Selskabets årsrapport for 2023/24 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 6. september 2024

Direktion

Niels Tue

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Tue Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tue Ejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 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 forpligtet 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 6. september 2024

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Tom Sønderup
statsautoriseret revisor
mne10489

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tue Ejendom ApS for regnskabsåret 2023/24 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har ikke givet ændringer til selskabets resultat og egenkapital. Ændringerne har dog påvirket selskabets frie reserver, der er forøget med tkr. 958, da binding på egenkapitalen er opløst.

Bortset fra ovennævnte område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning
Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Vareforbrug
Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat
Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK252045372

- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 3-10 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 og -omkostninger.

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af 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.

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt 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.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Note		2023/24	2022/23
	Bruttofortjeneste	472.930	662.594
1.	Personaleomkostninger	-41.400	0
2.	Afskrivninger og nedskrivninger	-45.049	-143.631
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.203.284	-184.953
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	**1.589.765**	**334.010**
	Andre finansielle indtægter	220.230	329
	Øvrige finansielle omkostninger	-231.326	-172.191
	RESULTAT FØR SKAT	**1.578.669**	**162.148**
	Skat af årets resultat	-347.839	-35.601
	ÅRETS RESULTAT	**1.230.830**	**126.547**
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.100.000	200.000
	Overført resultat	-869.170	-73.453
	Disponeret i alt	**1.230.830**	**126.547**

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Balance pr. 30. juni 2024

Note		2023/24	2022/23
	AKTIVER		
3.	Investeringsejendomme	9.000.000	7.796.716
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	162.525	207.574
	Materielle anlægsaktiver i alt	**9.162.525**	**8.004.290**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**9.162.525**	**8.004.290**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.152	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	161.799
	Andre tilgodehavender	199.896	0
	Tilgodehavender i alt	**220.048**	**161.799**
	Likvide beholdninger	1.422.113	148.210
	Likvide beholdninger i alt	**1.422.113**	**148.210**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**1.642.161**	**310.009**
	AKTIVER I ALT	**10.804.686**	**8.314.299**

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Balance pr. 30. juni 2024

Note		2023/24	2022/23
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	71.077	940.248
	Udbytte for regnskabsåret	2.100.000	200.000
	EGENKAPITAL I ALT	**2.296.077**	**1.265.248**
	Hensættelser til udskudt skat	1.591.413	1.246.109
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**1.591.413**	**1.246.109**
4.	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.292.860	3.498.466
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	949.574
	Leasingforpligtelser	0	-1
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**5.292.860**	**4.448.039**
	Kortfristet andel af langfristet gæld	189.712	265.956
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.129	69.501
	Gæld til tilknyttede virksomheder	962.945	829.149
	Selskabsskat	2.535	5.075
	Anden gæld	444.015	185.222
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**1.624.336**	**1.354.903**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**6.917.196**	**5.802.942**
	PASSIVER I ALT	**10.804.686**	**8.314.299**

5. Væsentlige aktiviteter
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
7. Eventualposter
8. Dagsværdireguleringer

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Egenkapitalopgørelse

	2023/24	2022/23
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	**125.000**	**125.000**
Overført resultat		
Primo	940.247	55.840
Overført fra resultatdisponering	-869.170	-73.453
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	957.861
Ultimo	**71.077**	**940.248**
Udbytte		
Primo	200.000	200.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.100.000	200.000
Udbetalt udbytte	-200.000	-200.000
Ultimo	**2.100.000**	**200.000**
Egenkapital ultimo	**2.296.077**	**1.265.248**

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Noter

	2023/24	2022/23
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	29.400	0
Pensioner	12.000	0
Personaleomkostninger i alt	**41.400**	**0**
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
2. Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	45.049	143.631
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	**45.049**	**143.631**

3. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i regnskabsåret baseret på en afkastprocent på 6 % i forhold til den anvendte afkastprocent på 7 % sidste år.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. --700 og t.kr. 810.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder t.kr. 4.534 efter 5 år.

5. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at eje og udleje ejendomme samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 5.483, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 7.610.

Herudover er ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.500 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

	Investerings-ejendomme
8. Dagsværdireguleringer	
Dagsværdi 30. juni 2024	9.000.000
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	1.203.284
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:
Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:
Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:
Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK2520453372

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Niels Tue

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Tue
Direktør
ID: e4d84903-b37e-47bb-ab10-7141a965d915
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2024 kl.: 08:50:42
Underskrevet med MitID

Vagn Sanggaard Jakobsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Vagn Sanggaard Jakobsen
Dirigent
ID: 82e9c07a-ab7c-42cf-9f0b-e90e0c7da793
Tidspunkt for underskrift: 06-09-2024 kl.: 08:56:03
Underskrevet med MitID

Tom Sønderup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Tom Sønderup
Revisor
ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2024 kl.: 09:05:54
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 325396TQzZK252045372

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur