

**Tyttebærvej ApS**

**Ans By**

**CVR-nr. 28 71 33 71**

**ÅRSRAPPORT**

**2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Ans* den *13/7* 2018



Claus Dalsgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### **Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 for Tyttebærvej 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. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Ans By, den 13/7 2018

**Direktion**



Claus Dalsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tyttebærvej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tyttebærvej ApS for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 13/7 2018

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Hjorth  
statsaut. revisor  
mne15242

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Tyttebærvej ApS  
Tyttebærvej 2  
8643 Ans By

Telefon: 40 63 31 80  
E-mail: cd@cadeau-as.dk

CVR-nr.: 28 71 33 71  
Stiftet: 20. maj 2005  
Kommune: Silkeborg  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion**

Claus Dalsgaard

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Søndergade 25  
8600 Silkeborg

Jan Hjorth, statsaut. revisor  
Annette S. Bækgård, revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at besidde og administrere fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Måling af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed, som følge af de aktuelle markedsforhold, her henvises til note 1.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Tyttebærvej ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

#### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LC Dalsgaard Holding ApS (administrationsselskab). Periodens sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og afregnes via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Småaktiver og aktiver med kort levetid indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

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

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, 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.



**Resultatopgørelse****1. maj - 30. april**

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17 kr. 1.000</b>
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	498.785	543
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-41.658	-38
Andre eksterne omkostninger .....	-14.110	-15
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer .....</b>	<b>443.017</b>	<b>490</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-14.297	42
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>428.720</b>	<b>532</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-54.169	-77
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>374.551</b>	<b>455</b>
Skat af årets resultat .....	-86.096	-90
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>288.455</b>	<b>365</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	288.455	365
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>288.455</b>	<b>365</b>

**Balance 30. april**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	4.200.000	4.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.200.000</b>	<b>4.200</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.200.000</b>	<b>4.200</b>
Andre tilgodehavender .....	7.986	0
Periodeafgrænsningsposter .....	11.700	13
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>19.686</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>217.128</b>	<b>172</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>236.814</b>	<b>185</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.436.814</b>	<b>4.385</b>

**Balance 30. april**  
**PASSIVER**

Note	2018	2017 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	1.454.962	1.166
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.579.962</b>	<b>1.291</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	73.000	72
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>73.000</b>	<b>72</b>
Prioritetsgæld.....	2.206.002	2.354
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.206.002</b>	<b>2.354</b>
4 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	145.000	128
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	305.228	422
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.500	19
Selskabsskat.....	85.096	38
Anden gæld.....	25.026	61
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>577.850</b>	<b>668</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.783.852</b>	<b>3.022</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.436.814</b>	<b>4.385</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Måling af selskabets investeringsejendom er forbundet med usikkerhed, som følge af de aktuelle markedsforhold med begrænsninger i udbud, efterspørgsel samt øvrige ukendte faktorer. Målingen tager udgangspunkt i kostpris, samt til den af ledelsen efterfølgende målte dagsværdi. Dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

	<b>Grunde og bygninger</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. maj 2017.....	5.701.877
<b>Kostpris 30. april 2018</b> .....	<b>5.701.877</b>
Af-/nedskrivninger 1. maj 2017.....	-1.501.877
<b>Af-/nedskrivninger 30. april 2018</b> .....	<b>-1.501.877</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018</b> .....	<b>4.200.000</b>

	<b>1/5 2017</b>	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>30/4 2018</b>
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	1.166.507	288.455	1.454.962
	<b>1.291.507</b>	<b>288.455</b>	<b>1.579.962</b>



## Noter

	1/5 2017 Gæld i alt	30/4 2018 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	2.481.849	2.351.002	145.000	1.750.400
	<u>2.481.849</u>	<u>2.351.002</u>	<u>145.000</u>	<u>1.750.400</u>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Pantet udgør kr. 3.120.000, obligationsrestgælden udgør kr. 2.351.002 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 4.200.000. Endvidere er der til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret løsøre pantebrev på kr. 1.565.000 i ejendommen. Ejendomsværdien pr. 1. oktober 2017 andrager kr. 4.450.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser herudover andrager kr. 0.