

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Hyrdevej 11

5300 Kerteminde

CVR-nr. 30 07 93 96

Årsrapport

2016/17

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 09/03 2018

Kurt Enevoldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS
Hyrdevej 11
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 30 07 93 96

Regnskabsperiode: 1. oktober 2016 - 30. september 2017

Regnskabsår: 118. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen, direktør

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 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. september 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 5. marts 2018

Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 5. marts 2018

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10851

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udlejning af fast ejendom, investeringer samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 331.422, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.564.410.

Ejendommen er i regnskabsåret opskrevet til forventet salgspris medio 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Investeringsejendomme i regnskab optages til forventet salgspris medio 2018.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Bruttofortjeneste		426.368	344.868
Personaleomkostninger	1	<u>-305.805</u>	<u>-213.677</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		120.563	131.191
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>350.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		470.563	131.191
Finansielle indtægter	3	2.331	877
Finansielle omkostninger	4	<u>-48.016</u>	<u>-50.543</u>
Resultat før skat		424.878	81.525
Skat af årets resultat		<u>-93.456</u>	<u>-18.478</u>
Årets resultat		<u>331.422</u>	<u>63.047</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>331.422</u>	<u>63.047</u>
		<u>331.422</u>	<u>63.047</u>

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>5.150.000</u>	<u>4.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.150.000</u>	<u>4.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.150.000</u>	<u>4.800.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	112.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		221.565	189.223
Andre tilgodehavender		<u>350.702</u>	<u>62.137</u>
Tilgodehavender		<u>572.267</u>	<u>363.860</u>
Likvide beholdninger		<u>27.362</u>	<u>107.984</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>599.629</u>	<u>471.844</u>
Aktiver i alt		<u>5.749.629</u>	<u>5.271.844</u>

Balance 30. september

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.439.410</u>	<u>1.107.988</u>
Egenkapital		<u>1.564.410</u>	<u>1.232.988</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>230.886</u>	<u>153.666</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>230.886</u>	<u>153.666</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.148.529</u>	<u>3.194.353</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.148.529</u>	<u>3.194.353</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	46.000	46.000
Banker		1.392	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		489.558	392.428
Selskabsskat		16.236	18.260
Anden gæld		<u>185.118</u>	<u>209.149</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>805.804</u>	<u>690.837</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.954.333</u>	<u>3.885.190</u>
Passiver i alt		<u>5.749.629</u>	<u>5.271.844</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	289.169	208.820
Andre omkostninger til social sikring	8.475	4.857
Andre personaleomkostninger	8.161	0
	<u>305.805</u>	<u>213.677</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>350.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>350.000</u>	<u>0</u>
	<u>350.000</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.331	868
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>9</u>
	<u>2.331</u>	<u>877</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.224	1.315
Andre finansielle omkostninger	<u>45.792</u>	<u>49.228</u>
	<u>48.016</u>	<u>50.543</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2016	4.403.500
Kostpris 30. september 2017	4.403.500
Værdireguleringer 1. oktober 2016	396.500
Årets værdireguleringer	350.000
Værdireguleringer 30. september 2017	746.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	5.150.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme optages i regnskabet til forventet salgspris medio 2018.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2016	Gæld 30. september 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.240.353	3.194.529	46.000	2.710.000
	3.240.353	3.194.529	46.000	2.710.000

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brøchner Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 3.195 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør tkr. 5.150

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for kr. 2.000.000 i selskabets egen besiddelse.