

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Hyrdevej 11

5300 Kerteminde

CVR-nr. 30 07 93 96

Årsrapport

2015/16

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 7. marts 2017

Kurt Brøchner Enevoldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS Hyrdevej 11 5300 Kerteminde CVR-nr.: 30 07 93 96 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Regnskabsår: 10. 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 2015 - 30. september 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 7. marts 2017

Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. marts 2017

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

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 63.047, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.232.988.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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 2016 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6 - 7%, der er fastsat efter ledelsens forventninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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	2015/2016 kr.	2014/2015 kr.
Bruttofortjeneste		344.868	355.616
Personaleomkostninger		<u>-213.677</u>	<u>-57.700</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		131.191	297.916
Finansielle indtægter	1	877	1.299
Finansielle omkostninger	2	<u>-50.543</u>	<u>-58.991</u>
Resultat før skat		81.525	240.224
Skat af årets resultat		<u>-18.478</u>	<u>-150.200</u>
Årets resultat		<u>63.047</u>	<u>90.024</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>63.047</u>	<u>90.024</u>
		<u>63.047</u>	<u>90.024</u>

Balance 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.800.000</u>	<u>4.800.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		189.223	142.049
Andre tilgodehavender		<u>62.137</u>	<u>314.868</u>
Tilgodehavender		<u>363.860</u>	<u>456.917</u>
Likvide beholdninger		<u>107.984</u>	<u>7.466</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>471.844</u>	<u>464.383</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.271.844</u></u>	<u><u>5.264.383</u></u>

Balance 30. september

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.107.988</u>	<u>1.044.941</u>
Egenkapital		<u>1.232.988</u>	<u>1.169.941</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>153.666</u>	<u>153.448</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>153.666</u>	<u>153.448</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.194.353</u>	<u>3.240.353</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.194.353</u>	<u>3.240.353</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	46.000	45.567
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	75.197
Gæld til tilknyttede virksomheder		392.428	207.143
Selskabsskat		18.260	70.007
Anden gæld		<u>209.149</u>	<u>302.727</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>690.837</u>	<u>700.641</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.885.190</u>	<u>3.940.994</u>
Passiver i alt		<u>5.271.844</u>	<u>5.264.383</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015/2016	2014/2015
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	868	663
Andre finansielle indtægter	<u>9</u>	<u>636</u>
	<u>877</u>	<u>1.299</u>
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.315	1.139
Andre finansielle omkostninger	<u>49.228</u>	<u>57.852</u>
	<u>50.543</u>	<u>58.991</u>
 3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2015		<u>4.403.500</u>
Kostpris 30. september 2016		<u>4.403.500</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015		<u>396.500</u>
Værdireguleringer 30. september 2016		<u>396.500</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016		<u>4.800.000</u>

Noter til årsrapporten

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som forudsætning for beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er benyttet faktiske udlejningsindtægter samt faktiske faste omkostninger.

For omkostninger til vedligeholdelse tages der udgangspunkt i beregnede, forventede gennemsnitlige omkostninger over en 10-årig periode.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte forudsætninger giver en lejemultipel på mellem 16 - 18.

Driftsomkostningerne udgør mellem 35 % og 40 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 8 % og 10 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 8 % og 10 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det kan opgøres til 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	5.300.000	4.800.000	4.400.000
Ændring i dagsværdi	500.000	0	-400.000

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.285.920	3.240.353	46.000	2.830.000
	3.285.920	3.240.353	46.000	2.830.000

5 Eventualposter m.v.

Der er ingen kendte eventualposter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brøchner Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 3.240 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør tkr. 4.800.

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.