

**Talbro ApS**  
Tjørnevej 32  
2800 Kongens Lyngby

**CVR-nummer 30 72 46 15**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
22. maj 2019

---

Niels Talbro  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Noter   | 9        |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 10       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Talbro ApS  
Tjørnevej 32  
2800 Kongens Lyngby

Hjemstedskommune: Lyngby-Tårnbæk  
CVR-nummer: 30 72 46 15  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Niels Talbro

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Talbro ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, 2. maj 2019

**Direktion:**

Niels Talbro

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Talbro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Talbro ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 2. maj 2019

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

Erik Lund

Registreret revisor

mne970

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været formueforvaltning.

### 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 utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|      |   | 2018            | 2017       |
|------|---|-----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse                               | DKK             | 1.000 DKK  |
|      | <b>Perioden 1. januar - 31. december</b>        |                 |            |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>-40.650</b>  | <b>-33</b> |
|      | Andre driftsomkostninger                        | -15.325         | 0          |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>          | <b>-55.975</b>  | <b>-33</b> |
|      | Finansielle indtægter                           | 475.619         | 712        |
|      | Finansielle omkostninger                        | -954.822        | -28        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                        | <b>-535.179</b> | <b>652</b> |
| 1    | Skat af årets resultat                          | 117.701         | -144       |
|      | <b>Årets resultat</b>                           | <b>-417.478</b> | <b>508</b> |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>         |                 |            |
|      | Foreslået udbytte                               | 108.000         | 500        |
|      | Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året | 400.000         | 515        |
|      | Overført resultat                               | -925.478        | -507       |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>                | <b>-417.478</b> | <b>508</b> |
| 2    | Antal beskæftigede                              |                 |            |

| Note                            | Balance                              | 2018<br>DKK      | 2017<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |                                      |                  |                   |
|                                 | Investeringsejendomme                | 3.544.014        | 0                 |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>      | <b>3.544.014</b> | <b>0</b>          |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>           | <b>3.544.014</b> | <b>0</b>          |
|                                 | Udskudte skatteaktiver               | 117.701          | 0                 |
|                                 | Tilgodehavende skat                  | 65.552           | 0                 |
|                                 | Andre tilgodehavender                | 41.806           | 0                 |
|                                 | Periodeafgrænsningsposter            | 26.553           | 16                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>               | <b>251.612</b>   | <b>16</b>         |
|                                 | Andre værdipapirer og kapitalandele  | 5.051.872        | 7.085             |
|                                 | <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> | <b>5.051.872</b> | <b>7.085</b>      |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>          | <b>526.553</b>   | <b>173</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>       | <b>5.830.036</b> | <b>7.274</b>      |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                 | <b>9.374.050</b> | <b>7.274</b>      |



| Note                             | Balance                                       | 2018<br>DKK      | 2017<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                  |                   |
|                                  | Virksomhedskapital                            | 125.000          | 125               |
|                                  | Overført resultat                             | 5.432.640        | 6.358             |
|                                  | Foreslået udbytte                             | 108.000          | 500               |
| 3                                | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>5.665.640</b> | <b>6.983</b>      |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 40.034           | 25                |
|                                  | Selskabsskat                                  | 0                | 90                |
|                                  | Anden gæld                                    | 3.668.377        | 176               |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3.708.410</b> | <b>291</b>        |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>3.708.410</b> | <b>291</b>        |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>9.374.050</b> | <b>7.274</b>      |
| 4                                | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 5                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Noter                               | 2018            | 2017       |
|-------------------------------------|-----------------|------------|
|                                     | DKK             | 1.000 DKK  |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>     |                 |            |
| Skat af årets resultat              | 0               | 144        |
| Regulering af udskudt skat          | -117.701        | 0          |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b> | <b>-117.701</b> | <b>144</b> |

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

| 3 Egenkapital             | Virksom-         | Overført     | Foreslået  | I alt        |
|---------------------------|------------------|--------------|------------|--------------|
|                           | hedskapi-<br>tal | resultat     | udbytte    |              |
|                           | 1.000 DKK        | 1.000 DKK    | 1.000 DKK  | 1.000 DKK    |
| Saldo primo               | 125              | 6.358        | 500        | 6.983        |
| Ekstraordinært udbytte    | 0                | -400         | 400        | 0            |
| Udbetalt udbytte          | 0                | 0            | -900       | -900         |
| Årets resultat            | 0                | -525         | 108        | -417         |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125</b>       | <b>5.433</b> | <b>108</b> | <b>5.666</b> |

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforening er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominelt DKK 17.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.544.014.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kom-

## Anvendt regnskabspraksis

---

mende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Niels Talbro

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-760979985356

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-22 09:57:59Z

NEM ID 

## Erik Foged Lund

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-238876729231

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-05-22 09:58:48Z

NEM ID 

## Niels Talbro

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-760979985356

IP: 80.167.xxx.xxx

2019-05-22 09:59:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WND3K-N7JQ0-YYX46-XSU0F-8562E-UJIAE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>