

TYRBJERG INVEST A/S

Myrhøjvej 22
8530 Hjortshøj

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/05/2016

Jørgen Kjær
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden TYRBJERG INVEST A/S
Myrhøjvej 22
8530 Hjortshøj

Telefonnummer: 86 198 911

CVR-nr: 31605296
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Danske Bank A/S

Revisor REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
Frederiksgade 34
8000 Aarhus C
CVR-nr: 13790981
P-enhed: 1000625740

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for Tyrbjerg Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03/05/2016

Direktion

Finn Runge Pedersen

Bestyrelse

Joan Birte Pedersen

Jørgen Kjær

Finn Runge Pedersen

Lars Runge Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i TYRBJERG INVEST A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TYRBJERG INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 03/05/2016

Steen B. Hansen
Registreret Revisor
REVISIONSFIRMA STEEN B HANSEN
CVR: 13790981

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed af enhver art, drift og handel med fast ejendom, finansieringsvirksomhed, engros- og detailhandel samt herved beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

Resultatet for kommende regnskabsår forventes at udvise et tilfredsstillende resultat.

Der er givet tilsagn fra moderselskabet om til enhver tid at understøtte selskabet samt undlade opkrævning af egne tilgodehavender, såfremt der skulle opstå behov herfor.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivning 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægt fra udlejning af fast ejendomme.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af fast ejendomme samt administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger - såvel til erhvervs- som beboelsesformål - måles til kostpris der omfatter ejendommens købspris med tillæg af eventuelle direkte tilknyttede omkostninger og forbedringer.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Grunde og bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Huslejedepositum måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 låneoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionssomkostninger. 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.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		171.172	696.283
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-162.958	-170.385
Resultat af ordinær primær drift		8.214	525.898
Øvrige finansielle omkostninger		-405.213	-403.918
Ordinært resultat før skat		-396.999	121.980
Skat af årets resultat	2	129.168	7.006
Årets resultat		-267.831	128.986
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-267.831	128.986
I alt		-267.831	128.986

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		18.771.249	18.934.207
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	3	18.771.249	18.934.207
Anlægsaktiver i alt		18.771.249	18.934.207
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.122.145	1.369.790
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		758.651	716.972
Andre tilgodehavender		15.870	0
Periodeafgrænsningsposter		17.724	16.490
Tilgodehavender i alt		1.914.390	2.103.252
Likvide beholdninger		390.599	413.823
Omsætningsaktiver i alt		2.304.989	2.517.075
Aktiver i alt		21.076.238	21.451.282

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.326.679	3.594.510
Egenkapital i alt		3.826.679	4.094.510
Hensættelse til udskudt skat		1.782.000	1.785.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.782.000	1.785.000
Gæld til realkreditinstitutter		7.928.883	8.027.030
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		535.764	535.764
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	8.464.647	8.562.794
Gæld til realkreditinstitutter		98.100	94.505
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.857.040	6.779.814
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		47.772	134.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.002.912	7.008.978
Gældsforpligtelser i alt		15.467.559	15.571.772
Passiver i alt		21.076.238	21.451.282

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger jf. note 3	162.958	162.958
Andre anlæg og driftsmateriel og inventar jf. note 3	0	7.427
	162.958	170.385

2. Skat af årets resultat

	Selskabsskat kr.	Hensatte forpligtelser kr.	Skat iflg. resultatopg. kr.
Primo, vedr 2014	0	1.785.000	
Regulering skat tidligere år	0		0
Skat af årets resultat	-126.168	-3.000	-129.168
Refunderes af administrationselskab	126.168	0	0
	0	1.782.000	-129.168

Hensatte forpligtelser udgør udskudt skat på merafskrivning på anlægsaktiver.

Sambeskatningsforhold:

Selskabet er sambeskattet med Tyrbjerg Holding ApS, CVR. nr. 21 22 08 33, som administrationselskab.

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	21.097.165	53.688
Kostpris, ultimo	21.097.165	53.688
Akkum. nedskrivninger primo	2.000.000	
Årets nedskrivning	0	
Akkum. nedskrivninger, ultimo	-2.000.000	
Akkum. afskrivninger primo	162.958	53.688
Årets afskrivninger	162.958	0
Akkum. afskrivninger ultimo	-325.916	53.688
Regnskabsmæssig værdi	18.771.249	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2015 kr.	1/1 2015 kr.
Samlet prioritetsgæld	8.026.983	8.121.535
Ejerpantebrev kr. 500.000	0	0
Vedtægtsklausul kr. 15.000 vedr. ejerforeninger	0	0
	8.026.983	8.121.535

Af den samlede prioritetsgæld kr. 8.026.983 forfalder kr. 98.100 til betaling inden for 1 år og kr. 6.851.455 til betaling efter mere end 5 års forløb.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået kaution-, veksel- eller garantiforpligtelser.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 8.027 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.771 tkr.

Herudover har selskabet ikke ydet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

7. Oplysning om ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Tyrbjerg Holding ApS, Myrhøjvej 22, 8530 Hjortshøj, der er hovedaktionær.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mere end 5% af aktiekapitalen.

Tyrbjerg Holding ApS, Myrhøjvej 22, 8530 Hjortshøj