

# **Tubbenik ApS**

**Gammel Nybyvej 75, Tåsinge, 5700 Svendborg**

**CVR-nr. 33 37 16 32**

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2020.

---

**Mette Sørensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b> |             |
| Resultatopgørelse                               | 5           |
| Balance   | 6           |
| Noter   | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10          |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Tubbenik ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. november 2020

### Direktion

Mette Sørensen

### Bestyrelse

Preben Sørensen

Bodil Nielsen

Poul Erik Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Tubbenik ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tubbenik ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 16. november 2020

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Tubbenik ApS<br>Gammel Nybyvej 75<br>Tåsinge<br>5700 Svendborg                            |
|                        | CVR-nr.: 33 37 16 32  |
|                        | Stiftet: 17. december 2010  |
|                        | Hjemsted: Svendborg   |
|                        | Regnskabsår: 1. juli - 30. juni   |
| <b>Bestyrelse</b>      | Preben Sørensen<br>Bodil Nielsen<br>Poul Erik Nielsen                                     |
| <b>Direktion</b>       | Mette Sørensen  |
| <b>Revisor</b>         | Redmark<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Hasseris Bymidte 6<br>9000 Aalborg |
| <b>Bankforbindelse</b> | Spar Nord Bank A/S  |

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

| <u>Note</u>                              | <u>2019/20</u><br>kr. | <u>2018/19</u><br>t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.108.338</b>      | <b>640</b>              |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 3.140.000             | 0                       |
| 1 Personaleomkostninger                  | -79.621               | 0                       |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>4.168.717</b>      | <b>640</b>              |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -280.053              | -159                    |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>3.888.664</b>      | <b>481</b>              |
| Skat af årets resultat                   | -856.297              | -106                    |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>3.032.367</b>      | <b>375</b>              |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                       |                         |
| Overføres til overført resultat          | 3.032.367             | 375                     |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>3.032.367</b>      | <b>375</b>              |

## Balance 30. juni

---

| <b>Aktiver</b>                 | 2020                     | 2019                 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>               | <u>t.kr.</u>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                      |
| 2 Investeringsejendomme        | 17.820.630               | 13.387               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>17.820.630</u>        | <u>13.387</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>17.820.630</u></b> | <b><u>13.387</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                      |
| Andre tilgodehavender          | 209.889                  | 10                   |
| Periodeafgrænsningsposter      | 41.114                   | 19                   |
| Tilgodehavender i alt          | <u>251.003</u>           | <u>29</u>            |
| Likvide beholdninger           | <u>306.924</u>           | <u>1.030</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>557.927</u></b>    | <b><u>1.059</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>18.378.557</u></b> | <b><u>14.446</u></b> |



## Balance 30. juni

---

| Passiver                                       | 2020              | 2019          |
|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u>                                    | <u>kr.</u>        | <u>t.kr.</u>  |
| <b>Egenkapital</b>                             |                   |               |
| Virksomhedskapital                             | 80.000            | 80            |
| Overført resultat                              | 3.475.600         | 444           |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       | <b>3.555.600</b>  | <b>524</b>    |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                  |                   |               |
| Hensættelser til udskudt skat                  | 943.727           | 169           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>            | <b>943.727</b>    | <b>169</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                   |               |
| Selskabsskat                                   | 81.884            | 33            |
| Anden gæld                                     | 13.776.396        | 13.711        |
| Periodeafgrænsningsposter                      | 20.950            | 9             |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt          | 13.879.230        | 13.753        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                | <b>13.879.230</b> | <b>13.753</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          | <b>18.378.557</b> | <b>14.446</b> |
| <br>   |                   |               |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |               |
| <b>4 Eventualposter</b>                        |                   |               |

## Noter

|  | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                |                   |                  |
| Lønninger og gager                             | 79.621            | 0                |
|  | <b>79.621</b>     | <b>0</b>         |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1                 | 0                |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                |                   |                  |
| Kostpris primo                                 | 13.325.045        | 4.476            |
| Tilgang  | 1.293.643         | 8.849            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                         | <b>14.618.688</b> | <b>13.325</b>    |
| Regulering til dagsværdi primo                 | 61.942            | 62               |
| Årets regulering til dagsværdi                 | 3.140.000         | 0                |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>         | <b>3.201.942</b>  | <b>62</b>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>            | <b>17.820.630</b> | <b>13.387</b>    |

Selskabets ejendomme omfatter bolig- og erhvervsejendomme i Hobro samt en erhvervsejendom ved Svendborg.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Én af selskabets ejendomme er under ombygning, og giver på nuværende tidspunkt ikke et stabilt løbende afkast, og det er således ikke muligt at opgøre et normaliseret driftsafkast iht. den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Denne ejendom er indregnet til en skønnet dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Højeste afkastprocent | 7,75 |
| Laveste afkastprocent | 7,75 |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ikke afgivet nogen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## **Noter**

---

**3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)**

**4. Eventualposter**

**Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Tubbenik ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### 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 afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Der tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettooverskud og fastsat forrentningskrav.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.