

TYBJERG EJENDOMME ApS

Kolloparken 38
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. oktober 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/05/2018

Andreas Tybjerg
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	TYBJERG EJENDOMME ApS Kolloparken 38 9200 Aalborg SV
	CVR-nr: 34045488 Regnskabsår: 01/10/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordjyske Bank A/S Bakkelyvej 2A 9380 Vestbjerg
Revisor	Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr: 91778750 P-enhed: 1005189241

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 –31. december 2017 for Tybjerg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14/05/2018

Direktion

Andreas Tybjerg

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets har besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Selskabets ledelse erklærer, at betingelserne for fravalg er opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tybjerg Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg,

Verner Larsen , mne862

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen
CVR: 91778750

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opkøbe ejendomme med henblik på udlejning og evt. videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for 1/10 2017-31/12 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis omfatter følgende væsentlige indregningsmetoder og målegrundlag.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregningen og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Skatter

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 med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet markedsværdi, som antages at afspejle dagsværdien. Markedsværdien beregnes efter en afkastbaseret metode.

Investeringsejendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ” *reserve for dagsværdi på investeringsaktiver* ” under egenkapitalen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i

resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Forskellen mellem låneprovenuet og dagsværdien målt på balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		91.890	1.152.334
Resultat af ordinær primær drift		91.890	1.152.334
Øvrige finansielle omkostninger		-102.389	-213.119
Ordinært resultat før skat		-10.499	939.215
Skat af årets resultat	1	781	-207.658
Årets resultat		-9.718	731.557
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.718	731.557
I alt		-9.718	731.557

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		21.225.271	17.384.438
Materielle anlægsaktiver i alt	2	21.225.271	17.384.438
Anlægsaktiver i alt		21.225.271	17.384.438
Andre tilgodehavender		7.731	57.009
Tilgodehavender i alt		7.731	57.009
Likvide beholdninger		235	1.776.242
Omsætningsaktiver i alt		7.966	1.833.251
Aktiver i alt		21.233.237	19.217.689

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.076.300	1.086.018
Egenkapital i alt		1.156.300	1.166.018
Gæld til realkreditinstitutter		14.609.116	12.134.884
Langfristede gældsforpligtelser i alt		14.609.116	12.134.884
Gæld til realkreditinstitutter		360.123	813.832
Gæld til banker		2.460.151	2.671.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.679	28.386
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.276.383	1.041.365
Skyldig selskabsskat		198.877	294.878
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.433	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		804.748	750.000
Deposita		338.427	317.289
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.467.821	5.916.787
Gældsforpligtelser i alt		20.076.937	18.051.671
Passiver i alt		21.233.237	19.217.689

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.086.018	0	1.166.018
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		-9.718		-9.718
Egenkapital, ultimo	80.000	1.076.300	0	1.156.300

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	+781	207.658
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>+781</u>	<u>207.658</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	17.384.438
Tilgang	3.840.833
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>21.225.271</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.225.271</u>

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser vedr. låneoptagelser/- indfrielse i alt kr. 2.692.000

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016/17
Antal ansatte, primo	1	1
Antal ansatte, ultimo	1	1