

# **TYBJERG EJENDOMME ApS**

Kolloparken 38  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2019**

---

**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: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor** Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen  
Thyboevej 5  
9000 Aalborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 91778750  
P-enhed: 1005189241

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for TYBJERG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 30/05/2019

## **Direktion**

Andreas Tybjerg

# 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. januar 2018 – 31. december 2018 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, 30/05/2019

Verner Freundlich 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.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for 2018 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 renteomkostninger, 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 kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>813.302</b>	<b>91.890</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>813.302</b>	<b>91.890</b>
Andre finansielle indtægter .....		81.270	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-322.759	-102.389
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>571.813</b>	<b>-10.499</b>
Skat af årets resultat .....	1	-122.914	781
<b>Årets resultat</b> .....		<b>448.899</b>	<b>-9.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		448.899	-9.718
<b>I alt</b> .....		<b>448.899</b>	<b>-9.718</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		20.074.344	21.225.271
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>20.074.344</b>	<b>21.225.271</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.074.344</b>	<b>21.225.271</b>
Andre tilgodehavender .....		0	7.731
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>7.731</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		500.702	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>500.702</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		786.913	235
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.287.615</b>	<b>7.966</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.361.959</b>	<b>21.233.237</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		1.525.199	1.076.300
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.605.199</b>	<b>1.156.300</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		14.221.853	14.609.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.221.853</b>	<b>14.609.116</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		386.417	360.123
Gæld til banker .....		2.788.593	2.460.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.000	16.679
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.486.817	1.276.383
Skyldig selskabsskat .....		98.914	198.877
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		12.436	12.433
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		353.763	804.748
Deposita .....		397.967	338.427
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.534.907</b>	<b>5.467.821</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.756.760</b>	<b>20.076.937</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.361.959</b>	<b>21.233.237</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	1.076.300	0	1.156.300
Årets resultat .....		448.899		448.899
Egenkapital, ultimo .....	80.000	1.525.199	0	1.605.199

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	122.914	+781
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>122.914</u>	<u>+781</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	21.225.271
Tilgang	56.122
Afgang	-1.207.039
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>20.074.344</u></b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>20.074.344</u></b>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1