

TYBJERG EJENDOMME ApS

Kolloparken 38
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/03/2020

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 - 31. december 2019 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 18/03/2020

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 2019 – 31. december 2019 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 revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder princip-per 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, 18/03/2020

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for 2019 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		725.567	813.302
Resultat af ordinær primær drift		725.567	813.302
Andre finansielle indtægter		18.461	81.270
Øvrige finansielle omkostninger		-308.633	-322.759
Ordinært resultat før skat		435.395	571.813
Skat af årets resultat	1	-93.632	-122.914
Årets resultat		341.763	448.899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		341.763	448.899
I alt		341.763	448.899

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		20.944.690	20.074.344
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.944.690	20.074.344
Anlægsaktiver i alt		20.944.690	20.074.344
Andre tilgodehavender		18.703	0
Tilgodehavender i alt		18.703	0
Andre værdipapirer og kapitalandele			500.702
Værdipapirer og kapitalandele i alt			500.702
Likvide beholdninger			786.913
Omsætningsaktiver i alt		18.703	1.287.615
Aktiver i alt		20.963.393	21.361.959

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.866.962	1.525.199
Egenkapital i alt		1.946.962	1.605.199
Gæld til realkreditinstitutter		13.385.977	14.221.853
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	13.385.977	14.221.853
Gæld til realkreditinstitutter		290.000	386.417
Gæld til banker		2.297.515	2.788.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser			10.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.211.990	1.486.817
Skyldig selskabsskat		43.632	98.914
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.964	12.436
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.367.003	353.763
Deposita		386.350	397.967
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.630.454	5.534.907
Gældsforpligtelser i alt		19.016.431	19.756.760
Passiver i alt		20.963.393	21.361.959

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.525.199	1.605.199
Årets resultat		341.763	341.763
Egenkapital, ultimo	80.000	1.866.962	1.946.962

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	93.632	122.914
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>93.632</u>	<u>122.914</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	20.074.344
Tilgang	2.181.478
Afgang	-1.311.132
Kostpris ultimo	<u>20.944.690</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>20.944.690</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	13.675.977	290.000	13.385.977	12.025.177
	<u>13.675.977</u>	<u>290.000</u>	<u>13.385.977</u>	<u>12.025.177</u>

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1