



Thybring Ejendomme ApS

Undalsvej 4
3300 Frederiksværk
CVR-nr. 36 03 34 36

Årsrapport for 2015

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2016

Henning Thybring
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thybring Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 2. februar 2016

Direktion

Henning Thybring
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Thybring Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Thybring Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Frederikssund, den 2. februar 2016

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Niels Lynge Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thybring Ejendomme ApS
Undalsvej 4
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 36 03 34 36
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. juli 2014
Hjemsted: Halsnæs

Direktion

Henning Thybring, direktør

Revisor

Lynge Pedersen & Gøttsche ApS
Statsautoriserede Revisorer
Torvet 6
3600 Frederikssund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 146.407, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 152.852.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thybring Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med til valg fra højere klasser.

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, herudover 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 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

Indtægter fra udlejning af ejendommen medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		330.766	23
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-35.511</u>	<u>-6</u>
Resultat før finansielle poster		295.255	17
Finansielle omkostninger	1	<u>-105.954</u>	<u>-70</u>
Resultat før skat		189.301	-53
Skat af årets resultat	2	<u>-42.894</u>	<u>9</u>
Årets resultat		<u><u>146.407</u></u>	<u><u>-44</u></u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>146.407</u>	<u>-44</u>
		<u><u>146.407</u></u>	<u><u>-44</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.838.027	2.850
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.838.027</u>	<u>2.850</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.838.027</u>	<u>2.850</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.413	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>462</u>
Tilgodehavender		<u>31.413</u>	<u>462</u>
Likvide beholdninger		<u>6.813</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>38.226</u>	<u>504</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.876.253</u></u>	<u><u>3.354</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		102.852	-44
Egenkapital	4	<u>152.852</u>	<u>6</u>
Hensættelse til udskudt skat		39.210	22
Hensatte forpligtelser i alt		<u>39.210</u>	<u>22</u>
Banker		480.389	2.221
Gæld til realkreditinstitutter		1.310.017	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.790.406</u>	<u>2.221</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	59.780	0
Banker	5	50.812	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.772	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		690.032	1.092
Selskabsskat		25.392	0
Anden gæld		35.997	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>893.785</u>	<u>1.105</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.684.191</u>	<u>3.326</u>
Passiver i alt		<u>2.876.253</u>	<u>3.354</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.212	21
Andre finansielle omkostninger	<u>69.742</u>	<u>49</u>
	<u>105.954</u>	<u>70</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.392	-31
Årets udskudte skat	<u>17.502</u>	<u>22</u>
	<u>42.894</u>	<u>-9</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	2.856.260
Tilgang i årets løb	<u>23.133</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.879.393</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.855
Årets afskrivninger	<u>35.511</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>41.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>2.838.027</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	-43.555	6.445
Årets resultat	<u>0</u>	<u>146.407</u>	<u>146.407</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>50.000</u>	<u>102.852</u>	<u>152.852</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Banker		
Efter 5 år	277.141	0
Mellem 1 og 5 år	<u>203.248</u>	<u>2.221</u>
Langfristet del	480.389	2.221
Inden for et år	<u>50.812</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>50.812</u>	<u>0</u>
	<u>531.201</u>	<u>2.221</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.093.565	0
Mellem 1 og 5 år	<u>216.452</u>	<u>0</u>
Langfristet del	1.310.017	0
Inden for et år	<u>59.780</u>	<u>0</u>
	<u>1.369.797</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover den tinglyste prioritetsgæld er der udstedt ejerpantebrev på i alt 3.550 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter.