



## Thybring Ejendomme ApS

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

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. januar 2017

Henning Thybring  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 24. januar 2017

### **Direktion**

Henning Thybring

## **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 2016 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 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 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 24. januar 2017

### **Lynge Pedersen & Gøtttsche ApS**

Statsautoriserede Revisorer

CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøtttsche  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Thybring Ejendomme ApS  
Undalsvej 4  
3300 Frederiksværk

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

### **Direktion**

Henning Thybring

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 159.167, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 312.019.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg 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.

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 mv.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver 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.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>324.911</b>	<b>330</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		<u>-35.588</u>	<u>-36</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>289.323</b>	<b>294</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-85.289</u>	<u>-105</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>204.034</b>	<b>189</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-44.867</u>	<u>-43</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>159.167</u></b>	<b><u>146</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>159.167</u>	<u>146</u>
		<b><u>159.167</u></b>	<b><u>146</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.802.439	2.837
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>2.802.439</u>	<u>2.837</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.802.439</u>	<u>2.837</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	31
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>31</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.489</u>	<u>7</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.489</u>	<u>38</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.803.928</u></u>	<u><u>2.875</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		262.019	102
<b>Egenkapital</b>	4	<b>312.019</b>	<b>152</b>
Hensættelse til udskudt skat		52.991	39
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>52.991</b>	<b>39</b>
Banker		0	480
Gæld til realkreditinstitutter		1.250.681	1.309
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.250.681</b>	<b>1.789</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	59.558	60
Banker	5	142	51
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	33
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.071.711	690
Selskabsskat		31.086	25
Anden gæld		20.740	36
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.188.237</b>	<b>895</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.438.918</b>	<b>2.684</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.803.928</b>	<b>2.875</b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.694	36
Andre finansielle omkostninger	<u>51.595</u>	<u>69</u>
	<b><u>85.289</u></b>	<b><u>105</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	31.086	25
Årets udskudte skat	<u>13.781</u>	<u>18</u>
	<b><u>44.867</u></b>	<b><u>43</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	2.879.393
Kostpris 31. december 2016	<u>2.879.393</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	41.366
Årets afskrivninger	<u>35.588</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>76.954</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>2.802.439</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	102.852	152.852
Årets resultat	0	159.167	159.167
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>262.019</u></b>	<b><u>312.019</u></b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	0	277
Mellem 1 og 5 år	0	203
Langfristet del	<u>0</u>	<u>480</u>
Inden for et år	0	51
Øvrig kortfristet gæld til banker	142	0
Kortfristet del	<u>142</u>	<u>51</u>
	<b><u>142</u></b>	<b><u>531</u></b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.072.007	1.094
Mellem 1 og 5 år	178.674	215
Langfristet del	<u>1.250.681</u>	<u>1.309</u>
Inden for et år	59.558	60
	<b><u>1.310.239</u></b>	<b><u>1.369</u></b>

## **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.