

Tjærby Ejendomme ApS

Tjærbyvej 202, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 37 26 90 69

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2020.

Allan Dupont Kjeldsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Tjærby Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 19. oktober 2020

Direktion

Allan Dupont Kjeldsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Tjærby Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tjærby Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 19. oktober 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 27 47 81 31

Bo Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Torben Thomsen
registreret revisor
mne5811

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tjærby Ejendomme ApS Tjærbyvej 202 8930 Randers NØ
	CVR-nr.: 37 26 90 69
	Stiftet: 1. december 2015
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Allan Dupont Kjeldsen, Tjærbyvej 202, 8930 Randers NØ
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Modervirksomhed	Tjærby Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i årets løb bestået af investering i ejendomme og udlejning af ejendomme og jord.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 148 t.kr. mod 174 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -45 t.kr. mod 59 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	147.702	173.982
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-67.141	-67.141
Resultat før finansielle poster	80.561	106.841
1 Øvrige finansielle omkostninger	-27.196	-30.772
Resultat før skat	53.365	76.069
Skat af årets resultat	-98.294	-16.715
Årets resultat	-44.929	59.354
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	59.354
Disponeret fra overført resultat	-44.929	0
Disponeret i alt	-44.929	59.354

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	6.444.829	6.500.932
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.004	32.042
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.465.833</u>	<u>6.532.974</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.465.833</u>	<u>6.532.974</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	74.842
Periodeafgrænsningsposter	2.787	4.839
Tilgodehavender i alt	<u>2.787</u>	<u>79.681</u>
Likvide beholdninger	<u>20.847</u>	<u>64.403</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.634</u>	<u>144.084</u>
Aktiver i alt	<u>6.489.467</u>	<u>6.677.058</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	45.528	90.457
Egenkapital i alt	95.528	140.457
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.664.768	3.830.459
5 Deposita	31.500	31.500
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	2.461.732	2.439.974
7 Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	23.452	28.006
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.181.452	6.329.939
4 Kortfristet del af langfristet gæld	164.000	162.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	28.006	21.758
Anden gæld	12.481	14.904
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	212.487	206.662
Gældsforpligtelser i alt	6.393.939	6.536.601
Passiver i alt	6.489.467	6.677.058
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	31.103	81.103
Årets overførte overskud eller underskud	0	59.354	59.354
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	90.457	140.457
Årets overførte overskud eller underskud	0	-44.929	-44.929
	50.000	45.528	95.528

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	27.196	30.772
	<u>27.196</u>	<u>30.772</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2019	6.696.669	6.696.669
Kostpris 30. juni 2020	<u>6.696.669</u>	<u>6.696.669</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-195.737	-139.634
Årets afskrivninger	-56.103	-56.103
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>-251.840</u>	<u>-195.737</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>6.444.829</u>	<u>6.500.932</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2019	69.750	69.750
Kostpris 30. juni 2020	<u>69.750</u>	<u>69.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	-37.708	-26.670
Årets afskrivninger	-11.038	-11.038
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	<u>-48.746</u>	<u>-37.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>21.004</u>	<u>32.042</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.828.768	3.992.459
Heraf forfalder inden for 1 år	-164.000	-162.000
	<u>3.664.768</u>	<u>3.830.459</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.008.768	3.182.459
5. Deposita		
Deposita i alt	31.500	31.500

Noter

	30/6 2020	30/6 2019
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	31.500	31.500
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Tjærby Holding ApS	2.461.732	2.439.974
	2.461.732	2.439.974
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	2.461.732	2.439.974
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.400.000	2.400.000
7. Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Langfristet skyldig skat til Tjærby Holding ApS	51.458	49.764
	51.458	49.764
Heraf forfalder inden for 1 år	-28.006	-21.758
	23.452	28.006
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.829 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 6.445 t.kr.		
9. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på t.kr. 87.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Tjærby Holding Aps, CVR-nr. 25701933 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tjærby Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til el, vand, varme, forsikring, ejendomsskat, renholdelse og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år samt med en anskaffessum på under 14 tkr. indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tjærby Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.