

Tjørring Gl. Bibliotek ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 38 80 37 35

Årsrapport

2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. oktober 2022.

Casper Uffe Brøchner Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Tjørring Gl. Bibliotek 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. oktober 2022

Direktion

Casper Uffe Brøchner Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Tjørring Gl. Bibliotek ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tjørring Gl. Bibliotek ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Holstebro, den 17. oktober 2022

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tjørring Gl. Bibliotek ApS Sindinggårdvej 7 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 80 37 35
	Stiftet: 20. juli 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	RentHolding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2021/22 udgjort et overskud på 5.216 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.330 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 37.428 t.kr. mod 32.857 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 4.571 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 11.304 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 30,2 % af de samlede aktiver på 37.428 t.kr., hvilket er en stigning på 11,7 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	1.642.769	1.586.911
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.100.333	553.676
Resultat før finansielle poster	5.743.102	2.140.587
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	35.357	30.232
Andre finansielle indtægter	1.445.028	0
Øvrige finansielle omkostninger	-536.592	-465.708
Resultat før skat	6.686.895	1.705.111
Skat af årets resultat	-1.470.896	-375.139
Årets resultat	5.215.999	1.329.972
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.215.999	1.329.972
Disponeret i alt	5.215.999	1.329.972

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	35.328.289	31.227.956
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.328.289</u>	<u>31.227.956</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>35.328.289</u>	<u>31.227.956</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.054.395	1.546.066
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>30.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.054.395</u>	<u>1.576.066</u>
Likvide beholdninger	<u>45.812</u>	<u>52.781</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.100.207</u>	<u>1.628.847</u>
Aktiver i alt	<u>37.428.496</u>	<u>32.856.803</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	10.303.992	5.087.993
	Egenkapital i alt	<u>11.303.992</u>	<u>6.087.993</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.064.183	2.162.110
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.064.183</u>	<u>2.162.110</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitut	21.403.704	22.980.386
	Deposita	505.743	475.200
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.909.447</u>	<u>23.455.586</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	202.000	363.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.508	23.511
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	104.213	416.345
	Selskabsskat	822.153	348.258
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.150.874</u>	<u>1.151.114</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>23.060.321</u>	<u>24.606.700</u>
	Passiver i alt	<u>37.428.496</u>	<u>32.856.803</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	1.000.000	3.758.021	4.758.021
Overført via resultatdisponering	0	1.329.972	1.329.972
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	5.087.993	6.087.993
Overført via resultatdisponering	0	5.215.999	5.215.999
	1.000.000	10.303.992	11.303.992

Noter

	2021/22	2020/21
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2022	30/6 2021
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	21.400.185	21.400.185
Kostpris 30. juni	21.400.185	21.400.185
Regulering til dagsværdi 1. juli	9.827.771	9.274.095
Årets regulering til dagsværdi	4.100.333	553.676
Regulering til dagsværdi 30. juni	13.928.104	9.827.771
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	35.328.289	31.227.956

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,5
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,0	39.744.325	35.328.289	4.416.036
5,0	31.795.460	35.328.289	-3.532.829

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	21.605.704	23.343.386
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-202.000</u>	<u>-363.000</u>
	<u>21.403.704</u>	<u>22.980.386</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.533.000</u>	<u>21.505.000</u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>202.000</u>	<u>363.000</u>
	<u>202.000</u>	<u>363.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 21.606 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 35.328 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, og RentHolding ApS, CVR-nr. 43 22 44 41, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tjørring Gl. Bibliotek 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter mv., omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

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 og for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tjørring Gl. Bibliotek ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.