

# Tjørring Gl. Bibliotek ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 38 80 37 35

## Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2021.

---

Casper Søndergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. september 2021

**Direktion**

Casper 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 2020 - 30. juni 2021 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 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 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 28. september 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

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

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 3. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Casper Søndergaard
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	US Invest 187 ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 1.330 t.kr. mod et resultat sidste år på 7.569 t.kr.

Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.088 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 18,5 % af de samlede aktiver på 32.857 t.kr.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 30/6 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.586.911</b>	<b>1.338.752</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	553.676	9.002.439
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.140.587</b>	<b>10.341.191</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.232	15.833
Finansielle omkostninger	-465.708	-653.269
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.705.111</b>	<b>9.703.755</b>
Skat af årets resultat	-375.139	-2.135.229
<b>Årets resultat</b>	<b>1.329.972</b>	<b>7.568.526</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.810.505
Overføres til overført resultat	1.329.972	3.758.021
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.329.972</b>	<b>7.568.526</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	31.227.956	30.674.280
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>31.227.956</u>	<u>30.674.280</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.227.956</u></b>	<b><u>30.674.280</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.546.066	1.515.833
Andre tilgodehavender	30.000	30.000
Tilgodehavender i alt	<u>1.576.066</u>	<u>1.545.833</u>
Likvide beholdninger	<u>52.781</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.628.847</u></b>	<b><u>1.545.833</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>32.856.803</u></b>	<b><u>32.220.113</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5.087.993	3.758.021
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.087.993</u></b>	<b><u>4.758.021</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.162.110	2.040.301
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.162.110</u></b>	<b><u>2.040.301</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	22.980.386	23.343.373
4 Deposita	475.200	473.850
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.455.586</u>	<u>23.817.223</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	363.000	360.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.051.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.511	23.430
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	416.345	74.955
Selskabsskat	348.258	94.928
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.151.114</u>	<u>1.604.568</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>24.606.700</u></b>	<b><u>25.421.791</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>32.856.803</u></b>	<b><u>32.220.113</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	0	1.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.758.021	3.758.021
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	3.810.505	3.810.505
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-3.810.505	-3.810.505
Egenkapital 1. juli 2020	1.000.000	3.758.021	4.758.021
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.329.972	1.329.972
	<b>1.000.000</b>	<b>5.087.993</b>	<b>6.087.993</b>

## Noter

	1/7 2020 - 30/6 2021	1/1 2019 - 30/6 2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	21.400.185	4.916.189
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>16.483.996</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>21.400.185</u></b>	<b><u>21.400.185</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	9.274.095	271.656
Årets regulering til dagsværdi	<u>553.676</u>	<u>9.002.439</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b><u>9.827.771</u></b>	<b><u>9.274.095</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>31.227.956</u></b>	<b><u>30.674.280</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

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 5,0

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.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

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.
4,5	34.697.733	31.227.956	3.469.777
5,5	28.389.055	31.227.956	-2.838.901
		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		23.343.386	23.703.373
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-363.000</u>	<u>-360.000</u>
		<b><u>22.980.386</u></b>	<b><u>23.343.373</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>21.505.000</u>	<u>21.880.000</u>
<b>4. Deposita</b>			
Deposita i alt		475.200	473.850
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>		<b><u>475.200</u></b>	<b><u>473.850</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>475.200</u>	<u>473.850</u>
<b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld		<u>363.000</u>	<u>360.000</u>
		<b><u>363.000</u></b>	<b><u>360.000</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.343 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 31.228 t.kr.

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

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70 som 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 kildeskatter 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. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

## 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 sambeskatte 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 pengeinstitutter.

#### **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.