

Tjørring Gl. Bibliotek ApS

Sindinggårdvej 7, 7400 Herning

CVR-nr. 38 80 37 35

Årsrapport

1. januar 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. september 2020.

Casper Søndergaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar 2019 - 30. juni 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. september 2020

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. januar 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 18. september 2020

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. januar 2019 - 30. juni 2020 2. regnskabsår
Direktion	Casper Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	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 2019/20 udgjort et overskud på 7.569 t.kr. mod et resultat sidste år på 0 t.kr.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er ikke direkte sammenlignelige, da regnskabsperioden er omlagt i regnskabsåret, og dette regnskabsår dermed omfatter 18 måneder, mens sidste regnskabsår alene omfatter 12 måneder.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.758 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 14,8 % af de samlede aktiver på 32.220 t.kr.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	1.338.752	-193.927
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.002.439	271.656
Resultat før finansielle poster	10.341.191	77.729
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.833	0
Øvrige finansielle omkostninger	-653.269	-77.729
Resultat før skat	9.703.755	0
Skat af årets resultat	-2.135.229	0
Årets resultat	7.568.526	0
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	3.810.505	0
Overføres til overført resultat	3.758.021	0
Disponeret i alt	7.568.526	0

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	30.674.280	5.187.845
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.674.280</u>	<u>5.187.845</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>30.674.280</u>	<u>5.187.845</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.515.833	0
Andre tilgodehavender	30.000	828.769
Tilgodehavender i alt	<u>1.545.833</u>	<u>828.769</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.168</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.545.833</u>	<u>830.937</u>
Aktiver i alt	<u>32.220.113</u>	<u>6.018.782</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
4	Overført resultat	3.758.021	0
	Egenkapital i alt	<u>4.758.021</u>	<u>1.000.000</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	2.040.301	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.040.301</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	23.343.373	0
6	Deposita	473.850	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.817.223</u>	<u>0</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	360.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	1.051.255	3.925.917
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.430	1.016.281
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	76.584
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	74.955	0
	Selskabsskat	94.928	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.604.568</u>	<u>5.018.782</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>25.421.791</u>	<u>5.018.782</u>
	Passiver i alt	<u>32.220.113</u>	<u>6.018.782</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	1/1 2019 - 30/6 2020	1/1 2018 - 31/12 2018
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
	30/6 2020	31/12 2018
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	4.916.189	0
Tilgang i årets løb	16.483.996	4.916.189
Kostpris 30. juni	21.400.185	4.916.189
Regulering til dagsværdi 1. januar	271.656	0
Årets regulering til dagsværdi	9.002.439	271.656
Regulering til dagsværdi 30. juni	9.274.095	271.656
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	30.674.280	5.187.845

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 ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,5	34.082.533	30.674.280	3.408.253
5,5	27.885.709	30.674.280	-2.788.571
		<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Virksomhedskapital			
	Virksomhedskapital 1. januar	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
4. Overført resultat			
	Overført resultat 1. januar	0	0
	Årets overførte overskud eller underskud	3.758.021	0
	Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	3.810.505	0
	Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-3.810.505	0
		<u>3.758.021</u>	<u>0</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter			
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	23.703.373	0
	Heraf forfalder inden for 1 år	-360.000	0
		<u>23.343.373</u>	<u>0</u>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.880.000</u>	<u>0</u>
6. Deposita			
	Deposita i alt	473.850	0
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Deposita i alt	<u>473.850</u>	<u>0</u>
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>473.850</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	<u>360.000</u>	<u>0</u>
	<u>360.000</u>	<u>0</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 23.703 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 30.674 t.kr.

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

9. 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 er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2019 - 30. juni 2020. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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.

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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 indeholder renter samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af en ekstern valuar 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”.

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationværdi.

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

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.