

Tjørring Gl. Bibliotek ApS

Knudsvej 10, 7400 Herning

CVR-nr. 38 80 37 35

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. november 2023.

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 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 16. november 2023

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor
mne18620

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tjørring Gl. Bibliotek ApS Knudsvej 10 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 80 37 35
	Stiftet: 20. juli 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 5. regnskabsår
Direktion	Casper Uffe Brøchner Søndergaard
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	US Invest 187 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 2022/23 udgjort et overskud på 1.751 t.kr. mod et overskud sidste år på 5.216 t.kr.

Årets resultat er væsentligt påvirket af selskabets omlægning af realkreditlån, hvilket har medført en kursgevinst på 3.646 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 35.578 t.kr. mod 37.428 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 1.850 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 13.055 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 36,7 % af de samlede aktiver på 35.578 t.kr., hvilket er en stigning på 6,5 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.435.418	1.642.769
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.157.149	4.100.333
Resultat før finansielle poster	-721.731	5.743.102
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	48.029	35.357
Andre finansielle indtægter	3.646.077	1.445.028
Finansielle omkostninger	-728.003	-536.592
Resultat før skat	2.244.372	6.686.895
Skat af årets resultat	-493.757	-1.470.896
Årets resultat	1.750.615	5.215.999
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.750.615	5.215.999
Disponeret i alt	1.750.615	5.215.999

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>33.171.140</u>	<u>35.328.289</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>33.171.140</u>	<u>35.328.289</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>33.171.140</u>	<u>35.328.289</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.391.704</u>	<u>2.054.395</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.391.704</u>	<u>2.054.395</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.360</u>	<u>45.812</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.407.064</u>	<u>2.100.207</u>
	Aktiver i alt	<u>35.578.204</u>	<u>37.428.496</u>

Balance 30. juni

Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	12.054.607	10.303.992
Egenkapital i alt	<u>13.054.607</u>	<u>11.303.992</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.589.610	3.064.183
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.589.610</u>	<u>3.064.183</u>
 Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitut	17.601.780	21.403.704
5 Deposita	480.843	505.743
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.082.623</u>	<u>21.909.447</u>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	210.000	202.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.508	22.508
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	81.703	104.213
Selskabsskat	1.537.153	822.153
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.851.364</u>	<u>1.150.874</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.933.987</u>	<u>23.060.321</u>
 Passiver i alt	<u>35.578.204</u>	<u>37.428.496</u>

- 1 Særlige poster**
- 7 Oplysninger om dagsværdi**
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 9 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	1.000.000	5.087.993	6.087.993
Overført via resultatdisponering	0	5.215.999	5.215.999
Egenkapital 1. juli 2022	1.000.000	10.303.992	11.303.992
Overført via resultatdisponering	0	1.750.615	1.750.615
	<u>1.000.000</u>	<u>12.054.607</u>	<u>13.054.607</u>

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat væsentligt påvirket af selskabets omlægning af realkreditlån, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Indtægter:		
Omlægning af realkreditlån	3.646.077	0
	<u>3.646.077</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre finansielle indtægter	3.646.077	0
Resultat af særlige poster netto	<u>3.646.077</u>	<u>0</u>

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Investeringsejendomme

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Kostpris 1. juli	21.400.185	21.400.185
Kostpris 30. juni	<u>21.400.185</u>	<u>21.400.185</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	13.928.104	9.827.771
Årets regulering til dagsværdi	<u>-2.157.149</u>	<u>4.100.333</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>11.770.955</u>	<u>13.928.104</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>33.171.140</u>	<u>35.328.289</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

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 4,75

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 ejendoms- portefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4,25	37.073.627	33.171.140	3.902.487
5,25	30.011.984	33.171.140	-3.159.156
		<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
4. Gæld til realkreditinstitut			
Gæld til realkreditinstitut i alt		17.811.780	21.605.704
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-210.000</u>	<u>-202.000</u>
		<u>17.601.780</u>	<u>21.403.704</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>16.858.419</u>	<u>20.533.000</u>
5. Deposita			
Deposita i alt		480.843	505.743
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>480.843</u>	<u>505.743</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>480.843</u>	<u>505.743</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
6. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kortfristet del af prioritetsgæld	210.000	202.000
	<u>210.000</u>	<u>202.000</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni	33.171.140
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.157.149</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 17.812 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 33.171 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med US Invest 187 ApS, CVR-nr. 37 05 14 70, 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 kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationsselskab RentHolding ApS, CVR-nr. 43 22 44 41, pr. 31. oktober 2022 og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tjørring Gl. Bibliotek ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.