

**Tybjerghus ApS**

**Smedeland 7**

**2600 Glostrup**

**CVR-nr. 39990075**

**Årsrapport**

**31. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 14. december 2019

Dirigent

Lars Roed

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Tybjerghus ApS

Smedeland 7

2600 Glostrup

CVR-nr.: 39990075

Hjemstedskommune: Albertslund

### **Direktion**

Lars Roed

## **Ledespåtegning**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. oktober 2018 - 30. september 2019 for Tybjerghus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød den 14. december 2019

### **Direktion**

Lars Roed

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i drift, udlejning og salg af investeringsejendomme.

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

Årets resultat udgør kr. 113.104 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.768.135 og en egenkapital på kr.163.104.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2019/2020 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2018/2019**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### 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 som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administraton, lokaler og tab på debitorer m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### **Skat**

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	20 - 30 år	70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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 på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen. Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.



## Resultatopgørelse for 2018/2019

	2018/2019 kr. 14 md.	kr.
Nettoomsætning	592.803	0
Vareforbrug	0	0
Eksterne omkostninger	-303.597	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>289.206</b>	<b>0</b>
1 Af- og nedskrivninger	<u>-36.398</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>252.808</b>	<b>0</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-97.536</u>	<u>0</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>155.272</b>	<b>0</b>
3 Skat af ordinært resultat	<u>-42.168</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>113.104</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
Overført resultat	<u>13.104</u>	<u>0</u>
	<b><u>113.104</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<b>2018/2019</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Grunde og bygninger	3.603.369	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.603.369</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	
<b>Tilgodehavender</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>164.766</u>	
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>164.766</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>	<u><u>3.768.135</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Balance pr. 30. september 2019**

	<b>2018/2019</b>	
	kr.	kr.
Selskabskapital	50.000	0
Overført resultat	13.104	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
	<u>163.104</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>163.104</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.052.612	0
	<u>3.052.612</u>	<u>0</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.052.612</b>	<b>0</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	80.400	0
Selskabsskat	22.168	0
Anden gæld	449.850	0
	<u>552.418</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>552.418</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.605.030</b>	<b>0</b>
	<u>3.605.030</u>	<u>0</u>
<b>Passiver</b>	<b>3.768.135</b>	<b>0</b>
	<u>3.768.135</u>	<u>0</u>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	6	
Eventualposter mv.	7	

**Noter**

	2018/2019 kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	36.398	0
I alt	<u>36.398</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle poster</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	-97.536	0
I alt	<u>-97.536</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets resultat	42.168	0
I alt	<u>42.168</u>	<u>0</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris 31. oktober 2018		3.639.767
Tilgang		0
Afgang		<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2019</b>		<u><b>3.639.767</b></u>
Af- og nedskrivninger 31. oktober 2018		0
Årets afskrivninger		36.398
Tilbageførsel ved afgang		<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2019</b>		<u><b>36.398</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019</b>		<u><b>3.603.369</b></u>
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2018		<u>3.639.767</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		

Efter mere end 5 år forfalder

2.760.784

## **6 Pantsætninger og sikkerheder**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 3.200.000 kr. og 458.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 3.603.369 kr.

## **7 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet L. Roed Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen. Der henvises til L. Reod Holding ApS for oplysninger om den samlede skat for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.