




**T. HØYBYE TRADING APS
VESTERVOLDGADE 7
NYBORG**

CVR. NR. 67 29 05 18

ÅRSRAPPORT 2017

(36. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt på den
ordinære generalforsamling,
den 22. marts 2018**



Tom Høybye
dirigent



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for T. Høybye Trading ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

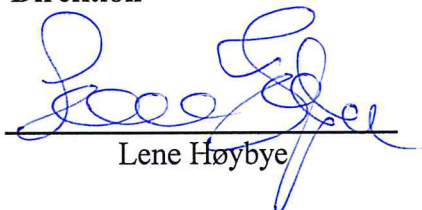
Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 21. marts 2018

Direktion



Lene Høybye



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i T. Høybye Trading ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T. Høybye Trading ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 21. marts 2018

N.G. CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 38 69 59 16


Erik Ø. Wulff
statsaut. revisor
mne9508



LEDELSESBERETNING

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme og i mindre omfang af handel.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 131.293. Resultatet er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.649.226 og en egenkapital på kr. 2.268.228.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultat af ejendomme

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter m.v.

Andre indtægter

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne resultat af ejendomme, andre indtægter og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

Selskabsskat af årets resultat

Selskabsskatten består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.



BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene er målt til anskaffelsessum med fradrag af foretagne afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af ejendommens forventede brugstider:

Ejendomme afskrives over 50 år - scrapværdi, kr. 0.

Særlige installationer afskrives over 20-25 år - scrapværdi, kr. 0.

Hensatte forpligtelser

Der er afsat udskudt skat med 22% af forskellen mellem skattemæssig afskrivning og regnskabsmæssig afskrivning på bygning og installationer samt af periodeafgrænsningsposter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2017 - 31. DECEMBER 2017

Noter	2017	2016 t.kr.
BRUTTOFORTJENESTE	568.806	624
1 Personalemkostninger	<u>0</u>	<u>-15</u>
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	568.806	609
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-188.017</u>	<u>-188</u>
DRIFTSRESULTAT	380.789	421
Andre finansielle omkostninger	<u>-169.505</u>	<u>-168</u>
RESULTAT FØR SKAT	211.284	253
Skat af årets resultat	<u>-79.991</u>	<u>-90</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>131.293</u>	<u>163</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u><u>131.293</u></u>	<u><u>163</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

		AKTIVER	
Noter		2017	2016
			t.kr.
Ejendomme		<u>5.878.990</u>	<u>6.056</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.878.990</u>	<u>6.056</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>5.878.990</u>	<u>6.056</u>
Varebeholdninger, handelsvarer		<u>22.325</u>	<u>41</u>
Tilgodehavender fra salg		0	8
Selskabsskat		52.768	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.533</u>	<u>23</u>
Tilgodehavender		<u>76.301</u>	<u>31</u>
Likvide beholdninger		<u>1.671.610</u>	<u>1.282</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>1.770.236</u>	<u>1.354</u>
AKTIVER		<u><u>7.649.226</u></u>	<u><u>7.410</u></u>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

PASSIVER

Noter	2017	2016 t.kr.
2 Anpartskapital	200.000	200
3 Overført resultat	<u>2.068.228</u>	<u>1.937</u>
EGENKAPITAL	<u>2.268.228</u>	<u>2.137</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>66.368</u>	<u>65</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>66.368</u>	<u>65</u>
4 Prioritetsgæld	2.103.917	2.195
5 Nærtstående parter Huslejedepositum	<u>2.578.461</u> <u>198.728</u>	<u>2.578</u> <u>229</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>4.881.106</u>	<u>5.002</u>
Prioritetsgæld, afdrag 2018	88.000	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.548	36
Selskabsskat	0	9
Anden gæld	<u>313.976</u>	<u>77</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>433.524</u>	<u>206</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.314.630</u>	<u>5.208</u>
PASSIVER	<u><u>7.649.226</u></u>	<u><u>7.410</u></u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2017	2016
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		t.kr.
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>15</u>
2 ANPARTSKAPITAL		
Saldo 1/1 2017	<u>200.000</u>	<u>200</u>
3 OVERFØRT RESULTAT		
Saldo 1/1 2017	1.936.935	1.774
Årets resultat	<u>131.293</u>	<u>163</u>
	<u>2.068.228</u>	<u>1.937</u>



4 **PRIORITETSGÆLD**

	Gæld 1/1 2017	Gæld 31/12 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ejendommen Slotsgade 17/Vestervoldgade 5				
Nordea Kredit, F1	2.290.175	2.202.847	88.000	1.750.000
Låneomkostninger	<u>-11.363</u>	<u>-10.930</u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>2.278.812</u>	<u>2.191.917</u>	<u>88.000</u>	<u>1.750.000</u>

Kursværdi, kr. 2.207.480

	2017	2016 t.kr.
5 NÆRTSTÅENDE PARTER		
Hanne Linde Høybye	1.227.421	1.227
Lene Høybye	100.000	100
Tom Høybye	1.151.040	1.151
Anna Høybye	<u>100.000</u>	<u>100</u>
	<u>2.578.461</u>	<u>2.578</u>

Restgæld efter 5 år, kr. 2.578.461.

6 **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit, kr. 2.202.847, er der givet pant i ejendommen Slotsgade 17/Vestervoldgade 5, Nyborg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 5.141.475.