
Tibirg ApS

Frederiksberg Allé 60A, 4. sal, 1820 Frederiksberg C

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 70 96 52 16

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/10 2017

Birgit Kronborg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Tibirg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. oktober 2017

Direktion

Birgit Kronborg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tibirg ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Tibirg ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskab").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense, den 24. oktober 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Erik Jacobsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tibirg ApS
Frederiksberg Allé 60A, 4. sal
1820 Frederiksberg C

CVR-nr.: 70 96 52 16
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion

Birgit Kronborg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
Postboks 370
5100 Odense C

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Jernbanegade 14
6000 Kolding

Nordea Bank S.A.
562, rue de Neudorf
L-2015 Luxembourg

Nykredit
Kalvebod Brygge 47
1780 København V

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste		2.174.627	1.997.893
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-1.258.146</u>	<u>-1.257.146</u>
Resultat før finansielle poster		916.481	740.747
Finansielle indtægter	3	46.932.698	23.468.099
Finansielle omkostninger	4	<u>-21.598.669</u>	<u>-45.781.064</u>
Resultat før skat		26.250.510	-21.572.218
Skat af årets resultat	5	<u>-5.974.348</u>	<u>4.505.720</u>
Årets resultat		<u>20.276.162</u>	<u>-17.066.498</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>20.276.162</u>	<u>-17.066.498</u>
		<u>20.276.162</u>	<u>-17.066.498</u>

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger	6	57.655.094	58.913.240
Kunst		300.000	300.000
Materielle anlægsaktiver		57.955.094	59.213.240
Andre værdipapirer og kapitalandele		7.950.000	3.950.000
Finansielle anlægsaktiver		7.950.000	3.950.000
Anlægsaktiver		65.905.094	63.163.240
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	15.938
Andre tilgodehavender		3.052.628	125.197.685
Udskudt skatteaktiv	7	709.330	4.996.398
Selskabsskat		226.757	3.483.879
Periodeafgrænsningsposter		253.173	55.602
Tilgodehavender		4.241.888	133.749.502
Værdipapirer	8	477.271.736	447.989.008
Likvide beholdninger		17.343.685	50.059.816
Omsætningsaktiver		498.857.309	631.798.326
Aktiver		564.762.403	694.961.566

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Andre reserver		33.970.000	33.970.000
Overført resultat		22.264.733	1.988.571
Egenkapital		56.434.733	36.158.571
Deposita fra lejere		735.011	743.687
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.087	117.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.935	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		11.326.993	10.829.603
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.096.574	0
Anden gæld		494.955.070	646.549.052
Periodeafgrænsningsposter		0	563.153
Kortfristet gæld		508.327.670	658.802.995
Gældsforpligtelser		508.327.670	658.802.995
Passiver		564.762.403	694.961.566
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Andre reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	200.000	33.970.000	1.988.571	36.158.571
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20.276.162</u>	<u>20.276.162</u>
Egenkapital 30. juni	<u>200.000</u>	<u>33.970.000</u>	<u>22.264.733</u>	<u>56.434.733</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og administration af fast ejendom samt investering for egne og lånte midler.

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.258.146	1.257.146
	<u>1.258.146</u>	<u>1.257.146</u>
3 Finansielle indtægter		
Kursregulering værdipapirer	28.285.393	5.108.925
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	558	313
Andre finansielle indtægter	18.646.747	18.358.861
	<u>46.932.698</u>	<u>23.468.099</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	21.382.777	29.938.969
Kursreguleringer værdipapirer, ej realiseret	196.386	15.238.969
Valutakurstab	19.506	603.126
	<u>21.598.669</u>	<u>45.781.064</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.684.716	54.505
Årets udskudte skat	4.287.068	-4.564.793
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.564	4.568
	<u>5.974.348</u>	<u>-4.505.720</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli	<u>70.413.784</u>
Kostpris 30. juni	<u>70.413.784</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	11.500.544
Årets afskrivninger	<u>1.258.146</u>
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>12.758.690</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>57.655.094</u>

7 Udskudt skatteaktiv

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	66.000	66.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	-775.330	-5.062.398
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>709.330</u>	<u>4.996.398</u>
Udskudt skatteaktiv	<u>0</u>	<u>0</u>
Opgjort skatteaktiv	<u>709.330</u>	<u>4.996.398</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>709.330</u>	<u>4.996.398</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
8 Værdipapirer		
Aktier	79.630.484	86.151.748
Obligationer	<u>397.641.252</u>	<u>361.837.260</u>
	<u>477.271.736</u>	<u>447.989.008</u>
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for selskabets gæld i kreditinstitut er indestående pantsat pr. 30. juni	6.330.516	5.321.857
Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut ultimo, er deponeret værdipapirer, kursværdi pr. 30. juni	121.987.932	134.745.618
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for leasingforpligtelser:		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Ejerpantebrev i ejendommen Frederiksberg Allé 58-60, Frederiksberg er i behold hos selskabet	2.492.094	2.492.094

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tibirg ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder periodens af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	60 år
Installationer	25 år

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter pantebreve.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.