

TYBJERG EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 34045488

Kolloparken 38
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/04/2022

Andreas Tybjerg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | TYBJERG EJENDOMME ApS Kolloparken 38 9200 Aalborg SV |
| | CVR-nr: 34045488 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021 |
| Revisor | Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen Thyboevej 5 9000 Aalborg DK Danmark |
| | CVR-nr: 91778750 P-enhed: 1005189241 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for TYBJERG EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg , den 12/04/2022

Direktion

Andreas Tybjerg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tybjerg Ejendomme ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, 12/04/2022

Verner Freundlich Larsen ,mne862

Registreret Revisor Verner Freundlich Larsen
CVR:91778750

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at opkøbe ejendomme med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på kr. 1.286.619 mod sidste års overskud efter skat på kr. 108.496.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og disse indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab på værdipapirer.

Skatter

Årets skat, 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet markedsværdi, som antages at afspejle dagsværdien. Markedsværdien beregnes efter en afkastbaseret metode.

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over ejendommenes levetid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen. En positiv nettoregulering på investeringsejendomme med fradrag af hensættelse til udskudt skat bindes på ” *reserve for dagsværdi på investeringsaktiver* ” under egenkapitalen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver indregnes fuldt ud i balancen med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne låneprovenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.819.445 | 470.674 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.819.445 | 470.674 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -217.896 | -287.158 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.601.549 | 183.516 |
| Skat af årets resultat | 1 | -314.930 | -75.020 |
| Årets resultat | | 1.286.619 | 108.496 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 57.200 | 0 |
| Overført resultat | | 1.229.419 | 108.496 |
| I alt | | 1.286.619 | 108.496 |

Balance 31. december 2021

Aktiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Grunde og bygninger | | 15.418.430 | 19.478.933 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 15.418.430 | 19.478.933 |
| Anlægsaktiver i alt | | 15.418.430 | 19.478.933 |
| Andre tilgodehavender | | 1.453.000 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.453.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 6.075 | |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.459.075 | 0 |
| AKTIVER I ALT | | 16.877.505 | 19.478.933 |

Balance 31. december 2021

Passiver

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 3.204.877 | 1.975.458 |
| Forslag til udbytte | | 57.200 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 3.342.077 | 2.055.458 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.911.241 | 12.097.995 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 8.911.241 | 12.097.995 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 328.000 | 359.600 |
| Gæld til banker | | 2.034.358 | 1.666.776 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 67.107 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | | 1.782.919 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 1.259.041 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 244.930 | 50.702 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 814 | 62.262 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 380.157 | 1.081.591 |
| Deposita | | 309.780 | 321.630 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 4.624.187 | 5.325.480 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 13.535.428 | 17.423.475 |
| PASSIVER I ALT | | 16.877.505 | 19.478.933 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2021 kr. | 2020 kr. |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Aktuel skat | 314.930 | 75.020 |
| Ændring af udskudt skat | 0 | 0 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | 314.930 | 75.020 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo kr. | Afdrag næste år kr. | Langfristet andel kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 9.239.241 | 328.000 | 8.911.241 | 7.489.000 |
| | 9.239.241 | 328.000 | 8.911.241 | 7.489.000 |

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2021 |
|------------------------------|------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1 |