

---

# TYBJERG EJENDOMME ApS

**CVR-nr.: 34045488**

Griegsvej 179  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/05/2024**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	TYBJERG EJENDOMME ApS Griegsvej 179 9200 Aalborg SV  e-mailadresse: info@tybjergbyg.dk  CVR-nr.: 34045488 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
<b>Revisor</b>	RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab Gasværksvej 3 9300 Sæby DK Danmark CVR-nr.: 38257846 P-enhed: 1022010065

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 18/04/2024

## **Direktion**

Andreas Tybjerg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tybjerg Ejendomme ApS

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 revisorers 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.

Aalborg, den 18/04/2024

RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 38257846  
Verner Freundlich Larsen, mne862

# 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. 8.223 mod sidste års overskud efter skat på kr. 542.079.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 tabrisici 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 åres 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 låneprovenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kostpris.

Anden gæld måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>639.208</b>	<b>776.965</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>639.208</b>	<b>776.965</b>
Andre finansielle indtægter		0	98.237
Øvrige finansielle omkostninger		-625.551	-169.597
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>13.657</b>	<b>705.605</b>
Skat af årets resultat	1	-5.434	-163.526
<b>Årets resultat</b>		<b>8.223</b>	<b>542.079</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		8.223	542.079
<b>I alt</b>		<b>8.223</b>	<b>542.079</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		23.909.981	18.450.054
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>23.909.981</b>	<b>18.450.054</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.909.981</b>	<b>18.450.054</b>
Tilgodehavende skat		74.566	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>74.566</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>74.566</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>23.984.547</b>	<b>18.450.054</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		3.786.439	3.745.956
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.866.439</b>	<b>3.825.956</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.233.237	7.753.016
Kontraktlige forpligtelser		350.840	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.584.077</b>	<b>7.753.016</b>
Gæld til realkreditinstitutter		340.000	320.123
Gæld til banker		6.483.489	3.902.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.375	45.070
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.328.191	1.215.507
Skyldig selskabsskat		162.128	115.526
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.844.790	943.970
Deposita		361.058	328.655
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.534.031</b>	<b>6.871.082</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.118.108</b>	<b>14.624.098</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>23.984.547</b>	<b>18.450.054</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	5.434	163.526
Ændring i udskudt skat	0	0
	<u>5.434</u>	<u>163.526</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	18.450.054
Tilgang	5.459.927
Afgang	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>23.909.981</b></u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>23.909.981</b></u>

### 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Udover den i årsregnskabet opførte tinglyste prioritetsgæld i de 17 ejerlejligheder kr. 8.573.237 er der afgivet pant i ejerlejligheder i form af ejerpantebreve til sikkerhed for selskabets bankarrangement for kr. 6.248.000 og ejerpant kr. 156.000 til sikkerhed for betaling af ejerforeningsbidrag.

#### **4. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi**

Selskabets ejendomsportefølje består af 17 ejerlejligheder udelukkende til boligformål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4,5% pr. 31.12.2023.

En forøgelse af afkastkravet med 1 % point vil reducere dagsværdien med 1.594.000 kr.

#### **5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1