

---

# **TYBJERG EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 34045488**

Kolloparken 38  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**27/02/2023**

**Andreas Tybjerg**  
**Dirigent**



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Revisor** RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
DK Danmark  
CVR-nr.: 38257846  
P-enhed: 1022010065

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 03/02/2023

## **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 2022 – 31. december 2022 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 Ethiske 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, den 03/02/2023

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. 542.079 mod sidste års overskud efter skat på kr. 1.286.619.

Årets resultat anses for 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>776.965</b>	<b>1.819.445</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>776.965</b>	<b>1.819.445</b>
Andre finansielle indtægter		98.237	0
Øvrige finansielle omkostninger		-169.597	-217.896
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>705.605</b>	<b>1.601.549</b>
Skat af årets resultat	1	-163.526	-314.930
<b>Årets resultat</b>		<b>542.079</b>	<b>1.286.619</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	57.200
Overført resultat		542.079	
<b>I alt</b>		<b>542.079</b>	<b>1.286.619</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		18.450.054	15.418.430
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>18.450.054</b>	<b>15.418.430</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>18.450.054</b>	<b>15.418.430</b>
Andre tilgodehavender		0	1.453.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.453.000</b>
Likvide beholdninger		0	6.075
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.459.075</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.450.054</b>	<b>16.877.505</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		3.745.956	3.204.877
Forslag til udbytte		0	57.200
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.825.956</b>	<b>3.342.077</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.753.016	8.911.241
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.753.016</b>	<b>8.911.241</b>
Gæld til realkreditinstitutter		320.123	328.000
Gæld til banker		3.902.231	2.034.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.070	67.107
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.215.507	1.259.041
Skyldig selskabsskat		115.526	244.930
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		943.970	380.157
Deposita		328.655	309.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.871.082</b>	<b>4.624.187</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.624.098</b>	<b>13.535.428</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.450.054</b>	<b>16.877.505</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	163.526	314.930
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>163.526</b>	<b>314.930</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	15.418.430
Tilgang	4.572.574
Afgang	-1.540.950
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.450.054</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.450.054</b>

### 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

#### Ejendomsoplysninger

Selskabets ejendomsportefølje består af 13 ejerlejligheder udelukkende til boligformål. Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 4,5% pr. 31.12.2022.

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

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1