
TYBJERG EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 34045488

Griegsvej 179
9200 Aalborg SV

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/05/2025

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
Griegsvej 179
9200 Aalborg SV
e-mailadresse: info@tybjergbyg.dk
CVR-nr.: 34045488
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Revisor 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 2024 - 31. december 2024 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 06/05/2025

Direktion

Andreas Tybjerg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tybjerg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tybjerg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har til-vejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalop-gørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finan-sielle 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 bestem-melser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets 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 sikker-hed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysnin-ger, 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 års-regnskabsloven.

Sæby, den 06/05/2025

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opkøb ejerlejligheder med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på kr. 116.644 mod sidste års overskud efter skat på kr. 8.233.

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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		902.170	639.208
Resultat af ordinær primær drift		902.170	639.208
Øvrige finansielle omkostninger		-750.920	-625.551
Ordinært resultat før skat		151.250	13.657
Skat af årets resultat	1	-34.606	-5.434
Årets resultat		116.644	8.223
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		116.644	8.223
I alt		116.644	8.223

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		25.186.282	23.909.981
Materielle anlægsaktiver i alt		25.186.282	23.909.981
Anlægsaktiver i alt		25.186.282	23.909.981
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.203	0
Tilgodehavende skat		57.394	74.566
Tilgodehavender i alt		61.597	74.566
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		61.597	74.566
AKTIVER I ALT		25.247.879	23.984.547

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		3.903.083	3.786.439
Egenkapital i alt		3.983.083	3.866.439
Gæld til realkreditinstitutter		7.924.127	8.233.237
Kontraktlige forpligtelser		323.651	350.840
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.247.778	8.584.077
Gæld til realkreditinstitutter		317.823	340.000
Gæld til banker		6.312.760	6.483.489
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.733	14.375
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.466.439	1.328.191
Skyldig selskabsskat		0	162.128
Skyldig moms og afgifter		441	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.404.467	2.844.790
Deposita		412.355	361.058
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.017.018	11.534.031
Gældsforpligtelser i alt		21.264.796	20.118.108
PASSIVER I ALT		25.247.879	23.984.547

Noter

1. Skat af årets resultat

	2022	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	34.606	5.434
Ændring i udskudt skat	0	0
	<u>34.606</u>	<u>5.434</u>

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	8.565.601	317.823	8.247.778	6.910.484
	<u>8.565.601</u>	<u>317.823</u>	<u>8.247.778</u>	<u>6.910.484</u>

3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Selskabets ejendomsportefølje består af 18 ejerlejligheder udelukkende til boligformål. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Alle lejligheder er beliggende centralt i Aalborg.

Afkastkravet udgør 4,5% pr. 31.12.2024.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 2.773.000 kr.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1