

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**EJENDOMSELSKABET TIRSTRUP ApS**

**C/O Jens Malte Nielsen  
Dronningens Tværgade 46, 7. 4  
1302 København K**

**ÅRSRAPPORT  
2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/9 2023

---

Jens Malte Nielsen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 14 78 66 86**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

### Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for EJENDOMSELSKABET TIRSTRUP ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26/9 2023

### Direktion

Jens Malte Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET TIRSTRUP ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET TIRSTRUP ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse.

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 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.

Ebeltoft, den 26/9 2023

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** EJENDOMSSELSKABET TIRSTRUP ApS  
C/O Jens Malte Nielsen  
Dronningens Tværgade 46, 7. 4  
1302 København K

Telefon: 28 57 68 14  
E-mail: malte@dadlnet.dk

CVR-nr: 14 78 66 86  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Jens Malte Nielsen

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at forestå ejendomsadministration, herunder køb og salg af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn beslægtet form for virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udviser et underskud, anses for tilfredsstillende ud fra de stillede forventninger.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET TIRSTRUP ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	116.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år	

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Hensatte forpligtelser

##### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-356</b>	<b>-85.768</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.980	-33.421
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-34.336</b>	<b>-119.189</b>
Andre finansielle indtægter	86	0
Andre finansielle omkostninger	-12.124	-10.402
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-46.374</b>	<b>-129.591</b>
Skat af årets resultat	0	6
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-46.374</b>	<b>-129.585</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-46.374	-129.585
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-46.374</b>	<b>-129.585</b>

## Balance 30. juni

### AKTIVER

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	1.226.556	1.252.746
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.226.556</b>	<b>1.252.746</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.226.556</b>	<b>1.252.746</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	108
Andre tilgodehavender	86	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>86</b>	<b>108</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>12.276</b>	<b>15.983</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>12.362</b>	<b>16.091</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.238.918</b>	<b>1.268.837</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	210.000	210.000
Overført resultat	715.986	762.359
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>925.986</b>	<b>972.359</b>
Deposita	20.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	278.057	286.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>298.057</b>	<b>286.978</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.875	9.500
Selskabsskat	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>14.875</b>	<b>9.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>312.932</b>	<b>296.478</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.238.918</b>	<b>1.268.837</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	210.000	210.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>210.000</b>	<b>210.000</b>
Overkurs ved emission primo	0	490.000
Overført til frie reserver	0	-490.000
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overført resultat, primo	762.360	401.944
Årets resultat	-46.374	-129.585
Overført fra overkurs ved emission	0	490.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>715.986</b>	<b>762.359</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>925.986</b>	<b>972.359</b>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Malte Nielsen

Direktør

Serienummer: 53f0ed69-4137-4a47-9d19-01647b695c04

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-09-29 07:37:51 UTC



## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: 98292f8f-0e53-498f-be24-8eb0615abe59

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-09-29 07:40:51 UTC



## Jens Malte Nielsen

Dirigent

Serienummer: 53f0ed69-4137-4a47-9d19-01647b695c04

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-09-29 07:44:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: 6428L-HPJVE-APH8W-GEBEQ-W76SE-DT4E5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>