

# **Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS**

**Hyrdevej 11**

**5300 Kerteminde**

**CVR-nr. 30 07 93 96**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
1. marts 2021

---

Kurt Brøchner Enevoldsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS  
Hyrdevej 11  
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 30 07 93 96

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

Regnskabsår: 14. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen, direktør

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 1. marts 2021

### Direktion

Kurt Brøchner Enevoldsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Odense, den 1. marts 2021

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## Ledelsesberetning

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 131.494, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.100.298.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Indtægter fra udlejning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Investeringsjendomme i regnskab optages til forventet salgspris medio 2021.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>19.255</b>	<b>-135.036</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-150.512</u>	<u>644</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-131.257</b>	<b>-134.392</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>20.000</u>	<u>-20.750</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-111.257</b>	<b>-155.142</b>
Finansielle indtægter		4.219	0
Finansielle omkostninger		<u>-61.544</u>	<u>-27.397</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-168.582</b>	<b>-182.539</b>
Skat af årets resultat		<u>37.088</u>	<u>40.158</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-131.494</u></b>	<b><u>-142.381</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-131.494</u>	<u>-142.381</u>
		<b><u>-131.494</u></b>	<b><u>-142.381</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>5.979.850</u>	<u>5.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.979.850</u></b>	<b><u>5.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.979.850</u></b>	<b><u>5.600.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.400	30.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.865	65.004
Andre tilgodehavender		239.513	244.789
Selskabsskat		<u>41.717</u>	<u>36.050</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>357.495</u></b>	<b><u>376.243</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.334</u></b>	<b><u>22.837</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>359.829</u></b>	<b><u>399.080</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.339.679</u></b>	<b><u>5.999.080</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>975.298</u>	<u>1.106.792</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.100.298</u></b>	<b><u>1.231.792</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>242.407</u>	<u>237.778</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>242.407</u></b>	<b><u>237.778</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.817.824</u>	<u>3.051.824</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.817.824</u></b>	<b><u>3.051.824</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	234.000	47.732
Banker		18.483	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.225	38.472
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.563.413	1.272.913
Anden gæld		<u>290.029</u>	<u>118.569</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.179.150</u></b>	<b><u>1.477.686</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.996.974</u></b>	<b><u>4.529.510</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.339.679</u></b>	<b><u>5.999.080</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	338.396	0
Andre omkostninger til social sikring	2.116	-644
	<u>340.512</u>	<u>-644</u>
Overført til produktionslønninger	-190.000	0
	<u>150.512</u>	<u>-644</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2019	4.824.250
Tilgang i årets løb	359.850
Kostpris 30. september 2020	<u>5.184.100</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2019	775.750
Årets værdireguleringer	20.000
Værdireguleringer 30. september 2020	<u>795.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<u><b>5.979.850</b></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme optages i regnskabet til forsigtig forventet salgspris.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.099.556</u>	<u>3.051.824</u>	<u>234.000</u>	<u>1.835.770</u>
	<u><b>3.099.556</b></u>	<u><b>3.051.824</b></u>	<u><b>234.000</b></u>	<u><b>1.835.770</b></u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brøchner Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 3.099 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør tkr. 5.751.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve for kr. 2.000.000 i selskabets egen besiddelse.