

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Hyrdevej 11

5300 Kerteminde

CVR-nr. 30 07 93 96

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
17. marts 2022

Henning Assersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Noter til årsrapporten	8

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS
Hyrdevej 11
5300 Kerteminde

CVR-nr.: 30 07 93 96

Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Kerteminde

Direktion

Henning Assersen, 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 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 17. marts 2022

Direktion

Henning Assersen
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 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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 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 17. marts 2022

FER FYN'S ERHVERVSREVISION

STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10851

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udlejning af fast ejendom, investeringer samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et underskud på kr. 591.798, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 508.500.

Selskabet er påbegyndt ombygning af ejendom med videresalg for øje.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		702.909	19.255
Personaleomkostninger	2	<u>-585.284</u>	<u>-150.512</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		117.625	-131.257
Andre driftsomkostninger		<u>-544.504</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-426.879	-131.257
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>20.000</u>
Resultat før finansielle poster		-426.879	-111.257
Finansielle indtægter		37.043	4.219
Finansielle omkostninger		<u>-225.115</u>	<u>-61.544</u>
Resultat før skat		-614.951	-168.582
Skat af årets resultat		<u>23.153</u>	<u>37.088</u>
Årets resultat		<u>-591.798</u>	<u>-131.494</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-591.798</u>	<u>-131.494</u>
		<u>-591.798</u>	<u>-131.494</u>

Balance 30. september

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>7.503.569</u>	<u>5.979.850</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.503.569</u>	<u>5.979.850</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.503.569</u>	<u>5.979.850</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	29.400
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	46.865
Andre tilgodehavender		300.000	239.513
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>41.717</u>
Tilgodehavende		<u>300.000</u>	<u>357.495</u>
Likvide beholdninger		<u>2.995</u>	<u>2.334</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>302.995</u>	<u>359.829</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.806.564</u></u>	<u><u>6.339.679</u></u>

Balance 30. september

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		383.500	975.298
Egenkapital		508.500	1.100.298
Hensættelse til udskudt skat		216.570	242.407
Hensatte forpligtelser i alt		216.570	242.407
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.817.824
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	2.817.824
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	234.000
Banker		0	18.483
Kreditinstitutter		5.140.230	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		774.401	73.225
Gæld til tilknyttede virksomheder		901.211	1.563.413
Selskabsskat		2.684	0
Anden gæld		262.968	290.029
Kortfristede gældsforpligtelser		7.081.494	2.179.150
Gældsforpligtelser i alt		7.081.494	4.996.974
Passiver i alt		7.806.564	6.339.679

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Noter

1 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiell 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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Investeringsjendomme i regnskab optages til vurderet salgspris 2021 tillagt ombygningsomkostningerne.

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.

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	877.969	338.396
Andre omkostninger til social sikring	18.601	2.116
Andre personaleomkostninger	28.841	0
	<u>925.411</u>	<u>340.512</u>
Overført til produktionslønninger	-340.127	-190.000
	<u>585.284</u>	<u>150.512</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	5.184.100
Tilgang i årets løb	1.990.652
Afgang i årets løb	-282.871
Kostpris 30. september 2021	<u>6.891.881</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2020	795.750
Årets tilbageførte værdireguleringer	-184.062
Værdireguleringer 30. september 2021	<u>611.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u><u>7.503.569</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme i regnskab optages til vurderet salgspris 2021 tillagt ombygningsomkostningerne.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.051.824</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.051.824</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Brøchner Holding ApS frem til 31/12 2020, hvor selskabet skifter ejer (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.200.000 i ovenstående grunde og bygninger.