

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

CVR-nr. 30 07 93 96

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023.

Henning Assersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. marts 2023

Direktion

Henning Assersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 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.

Odense, den 28. marts 2023

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen
Statsautoriseret revisor
mne9638

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS Svendborgvej 83 5260 Odense S
	CVR-nr.: 30 07 93 96
	Stiftet: 9. november 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Henning Assersen
Revisor	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
Modervirksomhed	HEKAJO Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udvikle fast ejendom med henblik på salg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 480.959 mod 702.909 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 365.381 mod -591.798 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en forsigtig skønnet dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	480.959	702.909
1 Personaleomkostninger	0	-585.284
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.833	0
Andre driftsomkostninger	0	-544.504
Driftsresultat	475.126	-426.879
Andre finansielle indtægter	19.785	37.043
2 Øvrige finansielle omkostninger	-180.013	-225.115
Resultat før skat	314.898	-614.951
3 Skat af årets resultat	50.483	23.153
Årets resultat	365.381	-591.798
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	365.381	0
Disponeret fra overført resultat	0	-591.798
Disponeret i alt	365.381	-591.798

Balance 30. september

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	29.167	0
5 Investeringsejendomme	10.334.182	7.503.569
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.363.349</u>	<u>7.503.569</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.363.349</u>	<u>7.503.569</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	727.019	300.000
Tilgodehavender i alt	<u>727.019</u>	<u>300.000</u>
Likvide beholdninger	149.319	2.995
Omsætningsaktiver i alt	<u>876.338</u>	<u>302.995</u>
Aktiver i alt	<u>11.239.687</u>	<u>7.806.564</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	748.882	383.500
Egenkapital i alt	873.882	508.500
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	87.459	216.570
Hensatte forpligtelser i alt	87.459	216.570
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	6.245.698	5.140.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.338	774.401
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.648.824	0
Selskabsskat	81.312	2.684
Anden gæld	259.174	1.164.179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.278.346	7.081.494
Gældsforpligtelser i alt	10.278.346	7.081.494
Passiver i alt	11.239.687	7.806.564

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	383.500	508.500
Årets overførte overskud eller underskud	0	365.382	365.382
	125.000	748.882	873.882

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	566.684
Andre omkostninger til social sikring	0	18.600
	<u>0</u>	<u>585.284</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>2</u>
 2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	40.176	0
Andre finansielle omkostninger	139.837	225.115
	<u>180.013</u>	<u>225.115</u>
 3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	78.628	2.684
Årets regulering af udskudt skat	-129.111	-25.837
	<u>-50.483</u>	<u>-23.153</u>
 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	35.000	0
Kostpris 30. september 2022	<u>35.000</u>	<u>0</u>
 Årets afskrivninger	-5.833	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>-5.833</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	 <u>29.167</u>	 <u>0</u>

Noter

	<u>30/9 2022</u>	<u>30/9 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2021	6.891.881	5.184.100
Tilgang i årets løb	2.932.163	1.990.652
Afgang i årets løb	-56.273	-282.871
Korrektion af kostpris	<u>-372.270</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>9.395.501</u>	<u>6.891.881</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	611.688	795.750
Årets regulering til dagsværdi	0	0
Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi	372.270	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-45.277</u>	<u>-184.062</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2022	<u>938.681</u>	<u>611.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>10.334.182</u>	<u>7.503.569</u>

Årets værdiregulering af dagsværdi udgør kr. 0.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 10.334 t.kr.