

Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS

Svendborgvej 83, 5260 Odense S

CVR-nr. 30 07 93 96

Årsrapport

1. oktober 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024.

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 2022 - 31. december 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 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 2024

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 2022 - 31. december 2023 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 2024

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 - 31. december |
| 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 bruttotab udgør -276.913 mod 480.959 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -296.634 mod 365.381 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. oktober 2022 - 31. december 2023. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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

| <u>Note</u> | 1/10 2022 - 31/12 2023 | 1/10 2021 - 30/9 2022 |
|---------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Bruttotab | -276.913 | 480.959 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -4.667 | -5.833 |
| Driftsresultat | -281.580 | 475.126 |
| Andre finansielle indtægter | 71 | 19.785 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -74.452 | -180.013 |
| Resultat før skat | -355.961 | 314.898 |
| 2 Skat af årets resultat | 59.327 | 50.483 |
| Årets resultat | -296.634 | 365.381 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 365.381 |
| Disponeret fra overført resultat | -296.634 | 0 |
| Disponeret i alt | -296.634 | 365.381 |

Balance

| Aktiver | | |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>31/12 2023</u> | <u>30/9 2022</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 29.167 |
| 4 Investeringsejendomme | 13.163.726 | 10.334.182 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.163.726</u> | <u>10.363.349</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>13.163.726</u> | <u>10.363.349</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 1.075.304 | 727.019 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.175 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.082.479</u> | <u>727.019</u> |
| Likvide beholdninger | <u>687.691</u> | <u>149.319</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.770.170</u> | <u>876.338</u> |
| Aktiver i alt | <u>14.933.896</u> | <u>11.239.687</u> |

Balance

| Passiver | | |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note | 31/12 2023 | 30/9 2022 |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 452.248 | 748.882 |
| Egenkapital i alt | 577.248 | 873.882 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 25.246 | 87.459 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 25.246 | 87.459 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til pengeinstitutter | 8.658.647 | 6.245.698 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 559.823 | 43.338 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.573.443 | 3.648.824 |
| Selskabsskat | 0 | 81.312 |
| Anden gæld | 539.489 | 259.174 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 14.331.402 | 10.278.346 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 14.331.402 | 10.278.346 |
| | | |
| Passiver i alt | 14.933.896 | 11.239.687 |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2022 | 125.000 | 748.882 | 873.882 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -296.634 | -296.634 |
| | 125.000 | 452.248 | 577.248 |

Noter

| | 1/10 2022 - 31/12 2023 | 1/10 2021 - 30/9 2022 |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 40.176 |
| Andre finansielle omkostninger | 74.452 | 139.837 |
| | <u>74.452</u> | <u>180.013</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 78.628 |
| Årets regulering af udskudt skat | -62.213 | -129.111 |
| Regulering af tidligere års skat | -660 | 0 |
| Beregnet tillæg | 3.546 | 0 |
| | <u>-59.327</u> | <u>-50.483</u> |
| 3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. oktober 2022 | 35.000 | 0 |
| Tilgang i årets løb | -7.000 | 35.000 |
| Afgang i årets løb | -28.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>0</u> | <u>35.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022 | -5.833 | 0 |
| Årets afskrivninger | -5.833 | -5.833 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 11.666 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023 | <u>0</u> | <u>-5.833</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>0</u> | <u>29.167</u> |

Noter

| | <u>31/12 2023</u> | <u>30/9 2022</u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2022 | 9.395.500 | 6.891.881 |
| Tilgang i årets løb | 2.829.545 | 2.932.163 |
| Afgang i årets løb | 0 | -56.273 |
| Korrektion af kostpris | 0 | -372.270 |
| Kostpris 31. december 2023 | <u>12.225.045</u> | <u>9.395.501</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022 | 938.681 | 611.688 |
| Korrektion af tidligere regulering til dagsværdi | 0 | 372.270 |
| Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver | 0 | -45.277 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2023 | <u>938.681</u> | <u>938.681</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 | <u>13.163.726</u> | <u>10.334.182</u> |

Årets værdiregulering af dagsværdi udgør kr. 0.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 13.164 t.kr.