

---

# *Ejendomsselskabet Tværkajen ApS*

Østre Stationsvej 43 1. tv, 5000 Odense C

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 33 37 59 13

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/03 2021

Peter Schäfer  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. marts 2021

## Direktion

Lars Michael Storkehave  
adm. direktør

Erik Thøger Andersen  
direktør

## Bestyrelse

Peter Schäfer  
formand

Michael Spanggard Larsen

Leib Eluf Falk Hansen

Lars Michael Storkehave

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 23. marts 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Jakob Thisted Binder  
statsautoriseret revisor  
mne42816

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tværkajen ApS Østre Stationsvej 43 1. tv 5000 Odense C  CVR-nr.: 33 37 59 13 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odsense
<b>Bestyrelse</b>	Peter Schäfer, formand Michael Spanggard Larsen Leib Eluf Falk Hansen Lars Michael Storkehave
<b>Direktion</b>	Lars Michael Storkehave Erik Thøger Andersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udvikling, opførelse, ejerskab, udlejning og handel med fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 14.761.384, heraf værdireguleringer på DKK 14.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 39.851.765.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen er indregnet til DKK 194.000.000. Værdiansættelsen er baseret på information og forudsætninger, der er vurderet forsvarlige og retvisende af ledelsen, men har i sagens natur en iboende usikkerhed og uforudsigelighed. De faktiske forhold og begivenheder vil formentligt afvige fra forudsætningerne i opgørelsen og disse kan være væsentlige.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>6.121.991</b>	<b>450.601</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		14.000.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>20.121.991</b>	<b>450.601</b>
Personaleomkostninger	1	-828.922	-485.626
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.293.069</b>	<b>-35.025</b>
Finansielle omkostninger	2	-368.347	-699.500
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.924.722</b>	<b>-734.525</b>
Skat af årets resultat		-4.163.338	161.500
<b>Årets resultat</b>		<b>14.761.384</b>	<b>-573.025</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	0	48.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.000.000	0
Overført resultat	10.761.384	-48.573.025
	<b>14.761.384</b>	<b>-573.025</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Investeringsejendomme		194.000.000	180.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>194.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>194.000.000</b>	<b>180.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.631	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67.631</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.045.587</b>	<b>27.145.418</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.113.218</b>	<b>27.145.418</b>
<b>Aktiver</b>		<b>201.113.218</b>	<b>207.145.418</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		35.651.765	24.890.381
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>39.851.765</b>	<b>25.090.381</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.441.975	11.575.615
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.441.975</b>	<b>11.575.615</b>
Gæld til realkreditinstitutter		140.834.477	142.135.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>140.834.477</b>	<b>142.135.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.300.433	1.303.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	41.250
Gæld til associerede virksomheder		125.000	182.770
Selskabsskat		296.978	0
Deposita		2.416.100	2.776.661
Anden gæld		729.028	24.019.056
Periodeafgrænsningsposter		77.462	20.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.985.001</b>	<b>28.344.365</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>145.819.478</b>	<b>170.479.422</b>
<b>Passiver</b>		<b>201.113.218</b>	<b>207.145.418</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	24.890.381	0	25.090.381
Årets resultat	0	10.761.384	4.000.000	14.761.384
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>35.651.765</b>	<b>4.000.000</b>	<b>39.851.765</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	825.514	482.218
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
	<u>828.922</u>	<u>485.626</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	368.347	699.500
	<u>368.347</u>	<u>699.500</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>123.809.205</u>
Kostpris 31. december		<u>123.809.205</u>
Værdireguleringer 1. januar		56.190.795
Årets værdireguleringer		<u>14.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>70.190.795</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>194.000.000</u>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund generelt accepterede værdiansættelsesmetoder (Den afkastbaserede model) baseret på ledelsens forventninger til fremtidig driftsindtjening, afkastkrav mv. Tilkøbte P-pladser er værdiansat til kostpris, der vurderes som skønnet dagsværdi.

De væsentligste forudsætninger i fastsættelse af dagsværdien er:

## Noter til årsregnskabet

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	2020 DKK	2019 DKK
Lejeindtægter pr. m2	1.416 - 1.598	1.350 - 1.700
Gennemsnitlige indtægter pr. m2	1.568	N/A
Tomgangshusleje	1%	0%
Vedligeholdelse pr. m2	50	N/A
Afkastkrav	4,0%	4,5%
Pris pr. parkeringsplads	200.000	N/A

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De udførte skøn er baseret på information og forudsætninger som er vurderet forsvarlige og retvisende af ledelsen men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske forhold og begivenheder vil formentlig afvige fra forudsætningerne i opgørelse af dagsværdien. Afvigelserne kan være væsentlige.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020 DKK	2019 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	135.671.433	136.959.257
Mellem 1 og 5 år	5.163.044	5.175.800
Langfristet del	140.834.477	142.135.057
Inden for 1 år	1.300.433	1.303.703
	<b>142.134.910</b>	<b>143.438.760</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	194.000.000	180.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sam-  
mendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-  
skabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgø-  
relsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan  
henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostnin-  
ger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger  
direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, mate-

## Noter til årsregnskabet

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen, medmindre der foreligger en konkret salgspris, idet ejendommen i dette tilfælde indregnes til denne.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende huslejeindtægter i de efterfølgende regnskabsår.