



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kanalvej 1  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TVED EJENDOMME APS**  
**ENGLANDSVEJ 9, TVED, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. juni 2024

---

Jan Brandt Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Tved Ejendomme ApS Englandsvej 9 Tved 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 35 47 51 84
	Stiftet: 16. september 2013
	Kommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Brandt Nielsen Keld Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kanalvej 1 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tved Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. maj 2024

Direktion:

---

Jan Brandt Nielsen

---

Keld Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Tved Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Tved Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Faaborg, den 30. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jens-Christian Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36190

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>550.584</b>	<b>500.397</b>
Af- og nedskrivninger.....		-86.839	-86.840
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>463.745</b>	<b>413.557</b>
Andre finansielle indtægter.....		33	141.043
Andre finansielle omkostninger.....		-133.881	-166.020
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>329.897</b>	<b>388.580</b>
Skat af årets resultat.....	1	-79.244	-92.444
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>250.653</b>	<b>296.136</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		250.653	296.136
<b>I ALT</b> .....		<b>250.653</b>	<b>296.136</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		5.466.061	5.552.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.466.061</b>	<b>5.552.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.466.061</b>	<b>5.552.900</b>
Andre tilgodehavender.....		21.000	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	23.556
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.000</b>	<b>23.556</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>195.606</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>216.606</b>	<b>23.556</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.682.667</b>	<b>5.576.456</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		833.951	583.298
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>913.951</b>	<b>663.298</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.729.372	1.844.890
Deposita.....		120.800	120.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>1.850.172</b>	<b>1.965.690</b>
Prioritetsgæld.....		118.494	117.124
Gæld til pengeinstitutter.....		0	211.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.500	16.500
Selskabsskat.....		7.244	0
Anden gæld.....		2.776.306	2.602.308
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.918.544</b>	<b>2.947.468</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.768.716</b>	<b>4.913.158</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.682.667</b>	<b>5.576.456</b>
 Eventualposter mv.....	 4		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 5		
 Medarbejderforhold.....	 6		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	583.298	663.298
Forslag til resultatdisponering.....		250.653	250.653
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>833.951</b>	<b>913.951</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	79.244	92.444		
	<b>79.244</b>	<b>92.444</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023.....		6.106.311		
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>6.106.311</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		553.411		
Årets afskrivninger .....		86.839		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>640.250</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>5.466.061</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>3</b>	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.847.866	118.494	1.435.364	1.962.014
Deposita.....	120.800	0	120.800	120.800
	<b>1.968.666</b>	<b>118.494</b>	<b>1.556.164</b>	<b>2.082.814</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
Ingen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter , 0 tkr., er der givet pant i Vesterløkken 21, Tvedvej 37, Christiansvej 1, Mølmarksvej 51 og Englandsvej 9, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2023 udgør 5.466 tkr.				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.848 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2023 udgør 5.466 tkr.				
 <b>Medarbejderforhold</b>				 <b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2		2	
Selskabets ansatte omfatter direktionen, der ikke modtager vederlag.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Tved Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-50 år	0-30 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.