



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PROJEKTSKABET TYRSTED P/S**

**GRØNNEGADE 20B 1., 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. februar 2020

---

Peter Vase

**CVR-NR. 39 13 70 54**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Projektselskabet Tyrsted P/S Grønnegade 20B 1. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 39 13 70 54 Stiftet: 1. december 2017 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Norup, formand Peter Rahbek Vase Hans Henrik Enevoldsen
<b>Direktion</b>	Peter Rahbek Vase
<b>Komplementar</b>	Komplementar Tyrsted ApS
<b>Kommanditister</b>	Tyrsted Holding P/S
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Kongensgade 58 6700 Esbjerg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Projektselskabet Tyrsted P/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. februar 2020

Direktion:

---

Peter Rahbek Vase

Bestyrelse:

---

Jesper Norup  
Formand

---

Peter Rahbek Vase

---

Hans Henrik Enevoldsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af Projektselskabet Tyrsted P/S*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Tyrsted P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Kolding, den 18. februar 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19692

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af investeringsejendomme.

### **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	2019 kr.	2018 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>261.725</b>	<b>-32</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		9.460.171	1.400
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>9.721.896</b>	<b>1.368</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	49.286	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	0	-53
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>9.771.182</b>	<b>1.315</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		9.771.182	1.315
<b>I ALT</b> .....		<b>9.771.182</b>	<b>1.315</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		63.250.000	13.260
Materielle anlægsaktiver.....	3	63.250.000	13.260
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>63.250.000</b>	<b>13.260</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		33.356	2
Tilgodehavender.....		33.356	2
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.356</b>	<b>2</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>63.283.356</b>	<b>13.262</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført resultat.....		11.086.612	1.315
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>11.586.612</b>	<b>1.815</b>
Anden gæld.....		921.500	5.492
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	921.500	5.492
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	5.766.568	0
Gæld til pengeinstitutter.....		40.886.583	5.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		3.507.244	19
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		614.849	605
Kortfristede gældsforpligtelser.....		50.775.244	5.955
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>51.696.744</b>	<b>11.447</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>63.283.356</b>	<b>13.262</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	702	0	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	48.584	0	
	<b>49.286</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	4	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	49	
	<b>0</b>	<b>53</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2019.....		11.859.529	
Tilgang.....		40.530.300	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>52.389.829</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		1.400.000	
Årets værdireguleringer.....		9.460.171	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>		<b>10.860.171</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>63.250.000</b>	
<i>Investeringsejendomme</i>			
Selskabets investeringsejendomme omfatter køb af et grundstykke på 10.757 m2. Grundstykket er placeret i Horsens. Der er opført investeringsejendomme i 2018 samt 2019, som består af 33 lejemål. Investeringsejendommene står færdigt pr. 31. december 2019, og har påbegyndt udlejning.			
Investeringsejendommene måles til dagsværdi ud fra en underliggende handelsaftale. Den aftalte pris i handelsaftalen vurderes således at være udtryk for dagsværdien på selskabets ejendomme pr. 31. december 2019.			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	500.000	1.315.430	1.815.430
Forslag til resultatdisponering.....		9.771.182	9.771.182
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>500.000</b>	<b>11.086.612</b>	<b>11.586.612</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Anden gæld.....	6.688.068	5.766.568	921.501	5.491.969	0	
	<b>6.688.068</b>	<b>5.766.568</b>	<b>921.501</b>	<b>5.491.969</b>	<b>0</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 45.900 tkr., der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør 63.250 tkr. Ejerpantebrevet på i alt 45.900 tkr. er deponeret til sikkerhed for engagement med Skjern Bank.						
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Projektselskabet Tyrsted P/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder aktuel eller udskudt skat.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder modtaget erstatning.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ud fra en ekstern handelsaftale.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.