



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TJØRRING BAKKE APS**

**NØRREGADE 44 1. 6., 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**28. APRIL - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 20. juni 2024

---

Henrik Rosengren

**CVR-NR. 44 01 86 59**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 28. april - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tjørring Bakke ApS Nørregade 44 1. 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 44 01 86 59 Stiftet: 28. april 2023 Kommune: Herning Regnskabsår: 28. april - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Hans Christiansen, formand Henrik Rosengren Claus Skødt Hembo Bent Hedegaard Moeskjær Christina Hembo Henning Moeskjær
<b>Direktion</b>	Henrik Rosengren
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Østergade 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. april - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Tjørring Bakke 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 28. april - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Rosengren

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Hans Christiansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Henrik Rosengren

\_\_\_\_\_  
Claus Skødt Hembo

\_\_\_\_\_  
Bent Hedegaard Moeskjær

\_\_\_\_\_  
Christina Hembo

\_\_\_\_\_  
Henning Moeskjær

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tjørring Bakke ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tjørring Bakke ApS for regnskabsåret 28. april - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 28. april - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Herning, den 14. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital.

Ledelsen er opmærksom på kapitaltabsbestemmelsen i selskabslovens § 119 og forventer, at kapitalen reetableret via drift i løbet af det kommende år.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der er etableret en samlet plan for selskabets projekt. Planen indeholder etablering og opførelse af 25 lejeboliger, hvilket bliver igangsat i 2025.

Projektet er indregnet til anskaffelsessummen og vil når byggeriet er afsluttet blive værdiansat som investeringsejendomme.

## RESULTATOPGØRELSE 28. APRIL - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-65.820</b>
Andre finansielle indtægter.....		42
Øvrige finansielle omkostninger.....		-104
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-65.882</b>
Skat af årets resultat.....	1	14.494
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-51.388</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-51.388
<b>I ALT</b> .....		<b>-51.388</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.
Materielle anlægsaktiver under opførelse.....		4.777.543
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.777.543
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.777.543</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.000
Udskudte skatteaktiver.....		14.494
Andre tilgodehavender.....		2.675
Tilgodehavender.....		20.169
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>179.634</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>199.803</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.977.346</b>
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital.....		60.000
Overført resultat.....		-51.388
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.612</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.734
Gæld til associerede virksomheder.....		4.528.333
Anden gæld.....		417.667
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.968.734
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.968.734</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.977.346</b>
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>3</b>	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Selskabskapital ved stiftelse.....	60.000	0	60.000
Forslag til resultatdisponering.....		-51.388	-51.388
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>60.000</b>	<b>-51.388</b>	<b>8.612</b>

## NOTER

	2023 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-14.494	1
	<b>-14.494</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2</b>
kr.	Materielle anlægsaktiver under opførelse	
Tilgang.....	4.777.543	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>4.777.543</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>4.777.543</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	<b>3</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tjørring Bakke 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 følgende regnskabspraksis.

## 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 salg, reklame, administration samt ejendomsomkostninger mv, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.