

---

# EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS

**CVR-nr.: 18599112**

Sofielundsvej 55 st  
2600 Glostrup

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/05/2024**

---

**Kim Hansen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS Sofielundsvej 55 st 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 18599112 Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023
<b>Revisor</b>	TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Rødpilevænget 21 2880 Bagsværd DK Danmark CVR-nr.: 30201795 P-enhed: 1012947085

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Glostrup, den 14/05/2024

## Direktion

Kim Schiøttz Hansen

## Bestyrelse

Christian Heiberg Jacobsen

Tina Kirsten Andersen

Jens Peter Noren Andersen

Per Sørensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR-danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Bagsværd, den 15/03/2024

TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR-nr.: 30201795  
Tommy Kjær Nielsen, mne7587  
Godkendt revisor

## Ledelsesberetning

Væsentligsteaktiviteter:

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 13-er og 13-mp Hvissinge by, Glostrup sogn, kaldet 'Tværagerhus'

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets udvikling i regnskabsåret har været tilfredsstillende. Det er ledelsens forventning, at der er likviditet og kreditfaciliteter til at videreføre driften af selskabet i de næste 12 måneder.

Egne kapitalandele:

Selskabet ejer egne kapitalandele med pålydende værdi kr. 16.100 for 1 stk. aktie, svarende til 3,2% af aktiekapitalen. I regnskabsåret har der ikke været erhvervet eller afhændet egne aktier.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor under den enkelte regnskabspost. Aktiver indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved indregning og måling tages hensyn til de gevinster og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Handelsdato anvendes ved indregning af finansielle aktiver og forpligtelser. I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter og renovation, reklame, administration, tab på lejere mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursreguleringer på værdipapirer og prioritetsgæld og modtaget udbytte på aktier indregnet under værdipairer.

#### Skat

Tillæg, fradrag og godtgørelser under acontoskatteordningen indgår under finansielle poster. I resultatopgørelsen indregnes den aktuelle skat af årets resultat samt ændring i hensættelse til udskudt skat. Skat af egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Der foretages fuld hensættelse til udskudt skat på grundlag af alle midlertidige forskelle ved brug af den balanceorienterede gælds metode. Forskellene opstår mellem den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser og disses regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat opgøres med de skattesatser, der er vedtaget eller forventes vedtaget på balancedagen. Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle og skattemæssige underskud kan modregnes i. Udskudt skatteaktiv måles til til forventet nettorealiseringsværdi.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til vurdering foretaget af valuar (handelsværdi). Som en konsekvens af denne vurdering (investeringsejendom) foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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:

Bygninger afskrives ikke  
Driftsmateriel og inventar 5 år

### Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele og værdipapirer, der hovedsageligt omfatter unoterede kapitalandele og lignende måles til kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter hovedsageligt husleje og varme. Tilgodehavender måles til oprindeligt fakturabeløb med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tabrisici opgjort på grundlag af individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt kontantbeholdninger og måles til dagsværdi.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder og det er sandsynligt, at forpligtelsen vil medføre træk på selskabets økonomiske ressourcer.

## Gæld

Gæld indregnes ved optagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte omkostninger og efterfølgende til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>265.693</b>	<b>395.078</b>
Personaleomkostninger		-15.000	-15.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-7.777	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>242.916</b>	<b>380.078</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	900.000
Øvrige finansielle omkostninger		-77.051	-86.148
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>365.865</b>	<b>1.193.930</b>
Skat af årets resultat		-78.176	-259.093
<b>Årets resultat</b>		<b>287.689</b>	<b>934.837</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		287.689	934.837
<b>I alt</b>		<b>287.689</b>	<b>934.837</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		27.400.000	27.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		99.723	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.499.723</b>	<b>27.200.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.100	16.100
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.100</b>	<b>16.100</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>27.515.823</b>	<b>27.216.100</b>
Andre tilgodehavender		198.565	217.666
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>198.565</b>	<b>217.666</b>
Likvide beholdninger		2.246.154	2.319.712
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>2.444.719</b>	<b>2.537.378</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>29.960.542</b>	<b>29.753.478</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		500.800	500.800
Øvrige reserver		16.100	16.100
Overført resultat		20.620.827	20.333.137
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>21.137.727</b>	<b>20.850.037</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.492.971	4.414.795
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.492.971</b>	<b>4.414.795</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.127.277	4.269.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>4.127.277</b>	<b>4.269.601</b>
Gæld til realkreditinstitutter		142.324	140.743
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.625	59.400
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.618	18.902
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>202.567</b>	<b>219.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.329.844</b>	<b>4.488.646</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>29.960.542</b>	<b>29.753.478</b>

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.269.601	142.324	4.127.277	3.557.981
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	<b>4.269.601</b>	<b>142.324</b>	<b>4.127.277</b>	<b>3.557.981</b>

### 2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst gæld til kreditforeningen på kr. 4.824.000 i ejendommen, som er bogført til kr. 27.400.000.  
Som sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på kr. 160.000.

### 3. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Totalt areal, m<sup>2</sup> 1.538. Antal boligenheder 26.  
Moderniseringsfrekvens 6,67%. Det anvendte forrentningskrav 4,50%. Ejendommens værdi kr. 27.400.000. Ejendommens værdi pr. kvadratmeter kr. 17.815.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2023</b>
	0