

# Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

FER  
Østre Stationsvej 43, 1, tv,  
5000 Odense C

CVR-nr. 33375913

## Årsrapport for 2024

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15-03-2025

---

Lars Storkehave  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ejendomsselskabet Tværkajen ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Ejendomsselskabet Tværkajen 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15-03-2025

#### **Direktion**

Lars Michael Storkehave  
Adm. direktør

Erik Thøger Andersen  
Direktør

#### **Bestyrelse**

Peter Schäfer  
Formand

Michael Spanggaard Larsen  
Medlem

Leib Eluf Falk Hansen  
Medlem

Lars Michael Storkehave  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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.

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

**Ejendomsselskabet Tværkajen ApS**

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Odense, den 15-03-2025

**Plus Revision ApS**

CVR-nr. 20452897

Jens Ole Emtekjær Andersen

Registreret revisor

mne11748

## Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Tværkajen ApS FER Østre Stationsvej 43, 1, tv, 5000 Odense C
CVR-nr.	33375913
Stiftelsesdato	22-12-2010
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Bestyrelse</b>	Peter Schäfer Michael Spanggaard Larsen Leib Eluf Falk Hansen Lars Michael Storkehave
<b>Direktion</b>	Lars Michael Storkehave Erik Thøger Andersen
<b>Revisor</b>	Plus Revision ApS Egøgårdvej 18 5250 Odense SV
CVR-nr.	20452897

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udvikling, opførelse, ejerskab, udlejning og handel med fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen er indregnet til DKK 200.000.000. Værdiansættelsen er baseret på informationer og forudsætninger, der er vurderet forsvarlige og retvisende af ledelsen, men har i sagens natur en iboende usikkerhed og uforsigelighed.

Der er i note 2 beregnet en værdi på ejendommen med et afkast på 4,25%.

De faktiske forhold og begivenheder vil formentligt afvige fra forudsætningerne i opgørelsen og disse kan være væsentlige.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 969.834, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 203.152.444, og en egenkapital på kr. 47.206.794.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tværkajen ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes

## Anvendt regnskabspraksis

med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.933.181</b>	<b>7.789.196</b>
Personaleomkostninger	1	-763.482	-752.729
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-156.875	-38.602
<b>Driftsresultat</b>		<b>6.012.824</b>	<b>6.997.865</b>
Andre finansielle indtægter		135.440	89.086
Andre finansielle omkostninger		-5.195.496	-423.553
<b>Resultat før skat</b>		<b>952.768</b>	<b>6.663.398</b>
Skat af årets resultat		17.066	-1.246.846
<b>Årets resultat</b>		<b>969.834</b>	<b>5.416.552</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		-1.030.166	3.416.552
<b>Resultatdisponering</b>		<b>969.834</b>	<b>5.416.552</b>

Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	200.000.000	200.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		198.067	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>198.067</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.954.377</b>	<b>5.417.150</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.152.444</b>	<b>5.417.150</b>
<b>Aktiver</b>		<b>203.152.444</b>	<b>205.417.150</b>

Ejendomsselskabet Tværkajen ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		47.006.794	48.036.960
<b>Egenkapital</b>		<b>47.206.794</b>	<b>48.236.960</b>
Hensættelser til udskudt skat		15.819.000	15.896.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>15.819.000</b>	<b>15.896.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		136.612.522	137.514.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>136.612.522</b>	<b>137.514.542</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		990.000	986.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	378.816
Selskabsskat		0	132.846
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.796.168	1.567.240
Periodeafgrænsningsposter		727.960	703.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.514.128</b>	<b>3.769.648</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>140.126.650</b>	<b>141.284.190</b>
<b>Passiver</b>		<b>203.152.444</b>	<b>205.417.150</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	753.983	740.115
Andre omkostninger til social sikring	9.499	12.614
	<b>763.482</b>	<b>752.729</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	125.015.984	125.015.984
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	38.602
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>125.015.984</b>	<b>125.054.586</b>
Dagsværdireguleringer primo	74.984.016	74.984.016
Årets reguleringer	0	-38.602
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>74.984.016</b>	<b>74.945.414</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommen er målt til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på baggrund af generelt accepterede værdiansættelsesmetoder (Den afkast baserede model) baseret på ledelsens forventninger til fremtidig indtjening, afkastskrav mv. Tilkøbte P-pladserer værdiansat til kostpris, der vurderes som skønnet dagsværdi.

De væsentligste forudsætninger i fastsættelsen af dagsværdien er:

Gennemsnitlige m2 pris	34.610 kr.
Pris pr. parkeringsplads	200.000 kr

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
Afkastprocent	3,75%	4,25%	4,75%
Dagsværdi	226 mio.	200 mio.	180 mio.
Ændring i dagsværdi	26 mio.	0	-20 mio.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	136.612.522	990.000	132.750.000
	<b>136.612.522</b>	<b>990.000</b>	<b>132.750.000</b>

## Noter

2024

2023

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkredit.

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på TTK 200.000.000.