

# Tinbergens Alle 3-13 ApS

c/o Hougaard Braad Ejd.administration, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 40 69 23 04

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 6. marts 2025

---

Orhan Yigen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tinbergens Alle 3-13 ApS c/o Hougaard Braad Ejd.administration Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 40 69 23 04 Stiftet: 31. juli 2019 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Yasemin Yigen, formand Orhan Yigen Okan Yigen
<b>Direktion</b>	Okan Yigen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Tinbergens Alle 3-13 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. marts 2025

Direktion:

---

Okan Yigen

Bestyrelse:

---

Yasemin Yigen  
Formand

---

Orhan Yigen

---

Okan Yigen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Tinbergens Alle 3-13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tinbergens Alle 3-13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Aalborg, den 4. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33757

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift 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	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>818.790</b>	<b>980.154</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-110.000	-100.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>708.790</b>	<b>880.154</b>
Andre finansielle indtægter	1	330	406
Øvrige finansielle omkostninger	2	-303.816	-280.586
<b>Resultat før skat</b>		<b>405.304</b>	<b>599.974</b>
Skat af årets resultat	3	-89.167	-159.876
<b>Årets resultat</b>		<b>316.137</b>	<b>440.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		316.137	440.098
<b>I alt</b>		<b>316.137</b>	<b>440.098</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		31.000.000	31.110.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.000.000</b>	<b>31.110.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.000.000</b>	<b>31.110.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.479	5.129
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		277	0
Andre tilgodehavender		0	631
Periodeafgrænsningsposter		24.460	17.855
<b>Tilgodehavender</b>		<b>33.216</b>	<b>23.615</b>
Likvide beholdninger		1.263	1.966
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.479</b>	<b>25.581</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>31.034.479</b>	<b>31.135.581</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		13.661.489	13.345.352
<b>Egenkapital</b>		<b>13.701.489</b>	<b>13.385.352</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		1.369.233	1.377.820
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.369.233</b>	<b>1.377.820</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		14.804.928	14.795.622
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>14.804.928</b>	<b>14.795.622</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.408	72.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		599.763	926.941
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		308	308
Selskabsskat		97.754	140.563
Anden gæld		383.821	386.249
Periodeafgrænsningsposter		40.775	49.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.158.829</b>	<b>1.576.787</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.963.757</b>	<b>16.372.409</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>31.034.479</b>	<b>31.135.581</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	13.345.352	13.385.352
Forslag til resultatdisponering		316.137	316.137
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>13.661.489</b>	<b>13.701.489</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	330	406
	<b>330</b>	<b>406</b>

---

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.260	5.993
Finansielle omkostninger i øvrigt	272.556	274.593
	<b>303.816</b>	<b>280.586</b>

---

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	97.754	140.563
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	19.800
Regulering af udskudt skat	-8.587	-487
	<b>89.167</b>	<b>159.876</b>

---

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		25.395.043
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>25.395.043</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		5.714.957
Årets værdireguleringer		-110.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>5.604.957</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>31.000.000</b>

---

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme, målt til dagsværdi, med følgende beløb:

kr.	Boligejendom
Dagsværdi 31. december 2024	31.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-110.000

Selskabets investeringsejendom er opført i 2017 og er beliggende i Aalborg Øst tæt på den populære by Gistrup. Ejendommen består af 15 lejligheder til boligformål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 1.240 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, gode stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.804.928	0	14.853.264	14.795.622
	<b>14.804.928</b>	<b>0</b>	<b>14.853.264</b>	<b>14.795.622</b>

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Tranekilde Invest af 1997 A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.989 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.000 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Universitetsparken er der tinglyst ejerpan på 15 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Universitetsparken Lejligheder er der tinglyst ejerpan på 20 tkr.

## Noter

2024 2023

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tinbergens Alle 3-13 ApS for 2024 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms-, salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 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.

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 anskaffessummen 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 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 forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.