



## Projektselskabet Tyrsted P/S

Skanderborgvej 277, 1.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 39137054

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.05.2025

---

**Michael Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Projektselskabet Tyrsted P/S  
Skanderborgvej 277, 1.  
8260 Viby J

CVR-nr.: 39137054  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Bestyrelse

Niels Peter Dahl, formand  
Torben Hedegaard Sørensen  
Daniel Lerup

## Direktion

Henrik Skovsby, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Projektselskabet Tyrsted P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Aarhus, den 02.04.2025

## Direktion

**Henrik Skovsby**  
direktør

## Bestyrelse

**Niels Peter Dahl**  
formand

**Torben Hedegaard Sørensen**

**Daniel Lerup**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Projektselskabet Tyrsted P/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Tyrsted P/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 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 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. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 den øverste ledelse 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 ledelsesberetningerne indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om investeringsforeninger m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.04.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået et positivt driftsresultat på 8.890 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Årets resultat lander på et overskud på 8.439 t.kr., hvoraf indvirkningen fra dagsværdireguleringen af selskabets ejendom udgør 6.000 t.kr. Dagsværdireguleringen anser ledelsen som forventet henset til udviklingen i de makroøkonomiske forhold det seneste år.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Opgørelsen af dagsværdien for ejendommen er behæftet med væsentlige skøn, hvor mindre ændringer til det anvendte afkastkrav kan medføre store ændringer til den indregnede dagsværdi. Der henvises til note vedrørende materielle aktiver under oplysninger om måling til dagsværdi for en nærmere uddybning heraf for en nærmere uddybning heraf.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.889.829</b>	<b>3.032.310</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.999.855	(4.819.741)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.889.684</b>	<b>(1.787.431)</b>
Andre finansielle indtægter	1	60.116	63.777
Andre finansielle omkostninger	2	(511.141)	(512.712)
<b>Årets resultat</b>		<b>8.438.659</b>	<b>(2.236.366)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.100.000	4.200.000
Overført resultat		7.338.659	(6.436.366)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>8.438.659</b>	<b>(2.236.366)</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		64.188.093	58.188.238
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>64.188.093</b>	<b>58.188.238</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>64.188.093</b>	<b>58.188.238</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		299	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		365.172	1.493.532
<b>Tilgodehavender</b>		<b>365.471</b>	<b>1.493.532</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.742.339</b>	<b>3.074.229</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.107.810</b>	<b>4.567.761</b>
<b>Aktiver</b>		<b>66.295.903</b>	<b>62.755.999</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		23.861.336	16.522.677
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.100.000	4.200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>25.461.336</b>	<b>21.222.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter		38.974.272	39.620.708
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>38.974.272</b>	<b>39.620.708</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	653.553	648.177
Deposita		1.155.619	1.115.491
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.379	148.946
Anden gæld		2.744	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.860.295</b>	<b>1.912.614</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>40.834.567</b>	<b>41.533.322</b>
<b>Passiver</b>		<b>66.295.903</b>	<b>62.755.999</b>
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.522.677	4.200.000	21.222.677
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(4.200.000)	(4.200.000)
Årets resultat	0	7.338.659	1.100.000	8.438.659
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>23.861.336</b>	<b>1.100.000</b>	<b>25.461.336</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	13.536	29.302
Renteindtægter i øvrigt	46.580	34.475
	<b>60.116</b>	<b>63.777</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	511.141	512.712
	<b>511.141</b>	<b>512.712</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	52.329.676
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.329.676</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.858.562
Årets dagsværdireguleringer	5.999.855
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>11.858.417</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>64.188.093</b>

Selskabets investeringsejendom består af 33 nybyggede rækkehuse fra 2020 beliggende i Tysted ved Horsens, på samlet 3.186 m<sup>2</sup>. Alle beboelsesenheder er som udgangspunkt udlejet på lejekontrakterne med et opsigelsesvarsel på 3 måneder.

Dagsværdiberegningen laves ved anvendelse af den afkastbaserede model, hvor dagsværdien beregnes med udgangspunkt i nettolejeindtægten og et afkastkrav, der afspejler prisniveauet for området og aktivtypen.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt i værdiansættelsen af selskabets ejendomme:

- Afkastkrav for boligejendomme beliggende i Horsens, 5,10% mod 5,32% sidste år.
- Leje pr. m<sup>2</sup> pr. år for boligejendomme udgør DKK 1.230.
- Anvendt tomgangsprocent i værdiansættelsesberegning udgør 1,26%. Realiseret tomgangsprocent for året 1,39%.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,95 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med 0,25 %-point vil forøge samlede dagsværdi med 3,25 mio. kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2024 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2024 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	653.553	648.177	38.974.272	36.486.882
	<b>653.553</b>	<b>648.177</b>	<b>38.974.272</b>	<b>36.486.882</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er sikret ved realkreditpantebrev i selskabets ejendomme på nom. 42.693 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 64.188 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

**Balancen****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.