

# Tvebjerggaard ApS

Dianalundvej 16, 4293 Dianalund  
CVR-nr. 44 93 47 95

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.05.25

Niels Jørgen Jørgensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Tvebjerggaard ApS  
Dianalundvej 16  
4293 Dianalund  
Hjemsted: Sorø  
CVR-nr.: 44 93 47 95  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Niels Jørgen Jørgensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Tvebjerggaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 27. maj 2025

### **Direktionen**

Niels Jørgen Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Tvebjerggaard ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tvebjerggaard ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 27. maj 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Buchwald Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44106

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -222.108. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.150.103.

*Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2024 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 9.253, udgøres t.DKK 5.772 af en mellemregning til hovedaktionæren. Hovedaktionæren har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2025. Ydermere har hovedaktionæren afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>428.226</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-118.425
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>309.801</b>
Finansielle omkostninger	-680.119
<b>Resultat før skat</b>	<b>-370.318</b>
Skat af årets resultat	148.210
<b>Årets resultat</b>	<b>-222.108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	-222.108
<b>I alt</b>	<b>-222.108</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24
		DKK
Note		
	Grunde og bygninger	22.195.247
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.195.247</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>22.195.247</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	100.000
	Andre tilgodehavender	70.741
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>170.741</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>170.741</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.365.988</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24
		DKK
Note		
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	1.110.103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.150.103</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.017.539
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.017.539</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	10.961.262
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.961.262</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	89.528
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	769.935
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.226
	Deposita	7.469
	Anden gæld	8.317.926
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.237.084</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.198.346</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.365.988</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	1.050.592	1.090.592
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	281.619	281.619
Forslag til resultatdisponering	0	0	-222.108	-222.108
Saldo pr. 31.12.24	40.000	0	1.110.103	1.150.103

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31.12.2024 overstiger i væsentlig grad selskabets omsætningsaktiver. Af kortfristede gældsforpligtelser på i alt t.DKK 9.253, udgøres t.DKK 5.772 af en mellemregning til hovedaktionæren. Hovedaktionæren har afgivet støtteerklæring over for selskabet om ikke at ville kræve mellemregningen indfriet i 2025. Ydermere har hovedaktionæren afgivet en støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang, selskabets ledelse anser det for nødvendigt.

Under hensyn til selskabets kapitalberedskab, herunder selskabets budgetterede likviditet fra driften for de kommende 12 måneder, er det ledelsens vurdering, at selskabet er going concern og således kan indfri sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24
Gæld til realkreditinstitutter	89.528	10.273.752	11.050.790
I alt	89.528	10.273.752	11.050.790

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.051 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.246

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

##### REGNSKABSMÆSSIG BEHANDLING VED STIFTELSEN

Selskabet er stiftet ved erhvervelse af kapitalejerens personligt drevne virksomhed. Ved erhvervelsen anvendes sammenlægningsmetoden, hvorefter de regnskabsmæssige værdier af aktiver og forpligtelser er opgjort, som om selskabet har ejet aktiverne og forpligtelserne i den erhvervede virksomhed fra deres oprindelige anskaffelsestidspunkt. Erhvervelsen anses for gennemført på stiftelsestidspunktet. Erhvervelsen er sket til regnskabsmæssige værdier efter tilpasning til den/det nystiftede selskabs regnskabspraksis.

##### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	33	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

##### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.