

# **Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS**

**Svendborgvej 83, 5260 Odense S**

**CVR-nr. 30 07 93 96**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2025.

---

Henning Assersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. juli 2025

**Direktion**

Henning Assersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Odense, den 10. juli 2025

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Ricki Nevad Søgaard  
Statsautoriseret revisor  
mne50605

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS Svendborgvej 83 5260 Odense S
	CVR-nr.: 30 07 93 96
	Stiftet: 9. november 2006
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Assersen
<b>Revisor</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	HEKAJO Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udvikle fast ejendom med henblik på salg.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -1.219.762 mod -276.913 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.462.022 mod -296.634 sidste år. Halvdelen af anpartskapitalen er derfor tabt. Mellemløbet med moderselskabet, vil ikke blive krævet udlignet i 2025.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tyrebakken 11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til bil og administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

#### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til pengeinstitutter, leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2024 - 31/12 2024	1/10 2022 - 31/12 2023
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.219.762</b>	<b>-276.913</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-709.574	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-4.667
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.929.336</b>	<b>-281.580</b>
Andre finansielle indtægter	176.291	71
2 Øvrige finansielle omkostninger	-734.223	-74.452
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.487.268</b>	<b>-355.961</b>
3 Skat af årets resultat	25.246	59.327
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.462.022</b>	<b>-296.634</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-2.462.022	-296.634
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.462.022</b>	<b>-296.634</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	6.079.057	13.163.726
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.079.057</u>	<u>13.163.726</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.079.057</u></b>	<b><u>13.163.726</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	555.333	1.075.304
Periodeafgrænsningsposter	10.642	7.175
Tilgodehavender i alt	<u>565.975</u>	<u>1.082.479</u>
Likvide beholdninger	<u>154.968</u>	<u>687.691</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>720.943</u></b>	<b><u>1.770.170</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>14.933.896</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-2.009.774	452.248
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.884.774</b>	<b>577.248</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	25.246
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>25.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Kreditinstitutter i øvrigt	3.680.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.680.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	8.658.647
Leverandører af varer og tjenesteydelser	379.778	559.823
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.694.722	4.573.443
Anden gæld	930.274	539.489
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.004.774	14.331.402
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.684.774</b>	<b>14.331.402</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.800.000</b>	<b>14.933.896</b>

1 Forudsætning for fortsat drift

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	452.248	577.248
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.462.022	-2.462.022
	<u>125.000</u>	<u>-2.009.774</u>	<u>-1.884.774</u>

## Noter

---

### 1. Forudsætning for fortsat drift

Selskabets egenkapital er negativ, hvilket kan indikere udfordringer i forhold til selskabets fortsatte drift. Selskabets finansiering er for ca. DKK 3,7 mio. optaget hos moderselskabet, som har erklæret ikke at ville kræve udlån indfriet medmindre likviditeten i selskabet gør det forsvarligt. På baggrund heraf har ledelsen vurderet, at det nuværende kapitalberedskab er tilstrækkeligt til opretholdelse af driften, hvorfor regnskabet aflægges på grundlag af opfyldt going concern forudsætning.

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	110.806	0
Andre finansielle omkostninger	623.417	74.452
	<u>734.223</u>	<u>74.452</u>

### 3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-25.246	-62.213
Regulering af tidligere års skat	0	-660
Beregnet tillæg	0	3.546
	<u>-25.246</u>	<u>-59.327</u>

### 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2024	0	35.000
Tilgang i årets løb	0	-7.000
Afgang i årets løb	0	-28.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	-5.833
Årets afskrivninger	0	-5.833
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	11.666

## Noter

---

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	12.225.045	9.395.500
Tilgang i årets løb	482.297	2.829.545
Afgang i årets løb	<u>-6.388.051</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>6.319.291</u></b>	<b><u>12.225.045</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	938.681	938.681
Årets regulering til dagsværdi	-709.574	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-469.341</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b><u>-240.234</u></b>	<b><u>938.681</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>6.079.057</u></b>	<b><u>13.163.726</u></b>

De to lejligheder beliggende i Kerteminde på Fyn, er udbudt til salg via ejendomsmægler. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i den forventede salgspris oplyst af mægler.

Værdiansættelsen er baseret på mæglerens vurdering af sammenlignelige lejligheder i området med tilsvarende beliggenhed og stand. Der er anvendt data fra både historiske handler og aktuelle udbudspriser.

Salget forventes realiseret gennem på kvm pris på mellem 14.000 – 18.000 kr. pr. m<sup>2</sup> plus værdi af grund.

Dagsværdi pr. 31. december 2024:	6.079.057 kr.
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen:	-709.574 kr.

## 6. Kreditinstitutter i øvrigt

<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b><u>3.680.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 3.680 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.079 t.kr.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 780 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 6.079 t.kr.