

# Tversted Ejendomme ApS

Danmarksgade 47 C 2 th, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 38 72 92 68

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.25

Hans Tversted  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Tversted Ejendomme ApS  
Danmarksgade 47 C 2 th  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 98 43 32 62  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 38 72 92 68  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Hans Tversted

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Tversted Ejendomme 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.

Frederikshavn, den 25. juni 2025

**Direktionen**

Hans Tversted

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Tversted Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tversted Ejendomme 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.

Frederikshavn, den 25. juni 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35807

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 78.322 mod DKK -733.066 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.766.580.

Resultatforventningen for 2024 blev ikke opfyldt primært som følge af manglende udlejning af større erhvervslokale samt fortsat negativ indtjening i et af de tilknyttede selskaber.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets pengeinstitut har opsagt engagementet og har i den forbindelse anmodet om, at selskabet indfrier gælden, som pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 765. Indfrielsen har indtil videre ikke været mulig, primært som følge af manglende udlejning af et større erhvervslejemål.

Selskabet har igangsat salget af en udlejningsejendom, og ledelsen forventer, at provenuet herfra vil kunne anvendes til delvis indfrielse af gælden. Det er endvidere ledelsens forventning, at der kan indgås en afviklingsordning med pengeinstituttet vedrørende den resterende del af gælden. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>604.886</b>	<b>619.252</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-135.721	-135.174
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>469.165</b>	<b>484.078</b>
2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.508	-796.533
3 Andre finansielle indtægter	8.230	20.169
4 Andre finansielle omkostninger	-417.905	-421.180
<b>Resultat før skat</b>	<b>126.998</b>	<b>-713.466</b>
Skat af årets resultat	-48.676	-19.600
<b>Årets resultat</b>	<b>78.322</b>	<b>-733.066</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	-5.041
Overført resultat	78.322	-728.025
<b>I alt</b>	<b>78.322</b>	<b>-733.066</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	19.507.468	19.639.088
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.507.468</b>	<b>19.639.088</b>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	233.501	95.047
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>233.501</b>	<b>95.047</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.740.969</b>	<b>19.734.135</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.525	32.412
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	109.369	246.006
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>192.894</b>	<b>278.418</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>192.894</b>	<b>278.418</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.933.863</b>	<b>20.012.553</b>

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.266.580	2.188.258
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.766.580</b>	<b>2.688.258</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.284.000	2.282.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.284.000</b>	<b>2.282.000</b>
7 Gæld til realkreditinstitutter	11.948.402	12.162.793
7 Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	433.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.948.402</b>	<b>12.596.776</b>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.000	260.000
Gæld til øvrige kreditinstitutter	764.857	303.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.451	86.597
Gæld til tilknyttede virksomheder	257.624	84.827
Selskabsskat	46.676	26.945
Anden gæld	1.577.273	1.683.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.934.881</b>	<b>2.445.519</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.883.283</b>	<b>15.042.295</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.933.863</b>	<b>20.012.553</b>

8 Eventualaktiver

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	500.000	5.041	2.916.283
Forslag til resultatdisponering	0	-5.041	-728.025
Saldo pr. 31.12.23	500.000	0	2.188.258
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	500.000	0	2.188.258
Forslag til resultatdisponering	0	0	78.322
Saldo pr. 31.12.24	500.000	0	2.266.580

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets pengeinstitut har opsagt engagementet og har i den forbindelse anmodet om, at selskabet indfrier gælden, som pr. 31. december 2024 udgør t.DKK 765. Indfrielsen har indtil videre ikke været mulig, primært som følge af manglende udlejning af et større erhvervslejemål.

Selskabet har igangsat salget af en udlejningsejendom, og ledelsen forventer, at provenuet herfra vil kunne anvendes til delvis indfrielse af gælden. Det er endvidere ledelsens forventning, at der kan indgås en afviklingsordning med pengeinstituttet vedrørende den resterende del af gælden. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatandele fra tilknyttede virksomheder	67.508	-796.533
I alt	67.508	-796.533

## 3. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.211	5.390
Renteindtægter i øvrigt	19	115
Øvrige finansielle indtægter	0	14.664
Øvrige finansielle indtægter	19	14.779
I alt	8.230	20.169

## 4. Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.129	1.801
Renteomkostninger i øvrigt	414.776	419.379

---

I alt	417.905	421.180
-------	---------	---------

---

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.24	20.469.950
Tilgang i året	4.100
Kostpris pr. 31.12.24	20.474.050
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-830.861
Afskrivninger i året	-135.721
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-966.582
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	19.507.468

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	50.000
Tilgang i året	750.000
Kostpris pr. 31.12.24	800.000
Opskrivninger pr. 01.01.24	-704.953
Årets resultat fra kapitalandele	138.454
Opskrivninger pr. 31.12.24	-566.499
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	233.501

**6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
SportsBaren ApS, Frederikshavn	100%
Tversted Frederikshavn, Frederikshavn	100%

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	200.000	11.235.000	12.148.402	12.302.793
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	553.983
I alt	200.000	11.235.000	12.148.402	12.856.776

**8. Eventualaktiver**

Selskabet har indestående i Grundejernes Investeringsfond § 120 som frigives til investeringer i ejendommen Danmarksgade 47, Frederikshavn. Indeståendet udgør pr. 31.12.2024 t.DKK 1.330.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 12.148 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.507.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.860, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 19.507. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 DKK
Bygninger	10-50	14.442.000

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".

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

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

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Kapitalandele med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### 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 forven-

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, 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 regnskabsmæssige 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.

### Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der vedtages inden godkendelsen af årsrapporten for Tversted Ejendomme ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven (samtidighedsprincippet).

### Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

### Gældsforpligtelser

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.