

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Tværvej Ejendomme ApS

Markvang 2

7100 Vejle

CVR-nr. 37 60 02 53

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 20/05 2022

---

Peter Bank Nielsen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Tværevej Ejendomme ApS  
Markvang 2  
7100 Vejle

CVR-nr.: 37 60 02 53  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
Stiftet: 6. april 2016  
Hjemsted: Vejle

### Bestyrelse

Kim Erik Hvas, formand  
Bent Bank Nielsen  
Jonny Brinch Jensen

### Direktion

Marianne Bank, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Tværvej Ejendomme 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 7. januar 2022

### Direktion

Marianne Bank  
direktør

### Bestyrelse

Kim Erik Hvas  
formand

Bent Bank Nielsen

Jonny Brinch Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tværvæg Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tværvæg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Horsens, den 7. januar 2022

### **Roesgaard**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, salg og drift af fast ejendom, investering og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 10.826, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 71.790.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tværvvej Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	0 %
Grunde	50 år	100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>49.417</b>	<b>51.200</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(32.005)</u>	<u>(30.862)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.412</b>	<b>20.338</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>(3.533)</u>	<u>(2.858)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.879</b>	<b>17.480</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(3.053)</u>	<u>(3.846)</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>10.826</b></u>	<u><b>13.634</b></u>
Overført resultat		<u>10.826</u>	<u>13.634</u>
		<u><b>10.826</b></u>	<u><b>13.634</b></u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.631.605	1.621.275
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.476	10.467
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.639.081</u>	<u>1.631.742</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.639.081</u>	<u>1.631.742</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>419.225</u>	<u>413.060</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>419.225</u>	<u>413.060</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>2.058.306</u>	<u>2.044.802</u>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		21.790	10.964
<b>Egenkapital</b>		<b>71.790</b>	<b>60.964</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	6.146	3.093
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.146</b>	<b>3.093</b>
Ansvarlig lånekapital		1.950.000	1.950.000
Deposita		19.500	19.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.969.500</b>	<b>1.969.500</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	9.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.495	1.495
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.870</b>	<b>11.245</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.980.370</b>	<b>1.980.745</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.058.306</b>	<b>2.044.802</b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	10.964	60.964
Årets resultat	0	10.826	10.826
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>21.790</b>	<b>71.790</b>

## Noter til årsrapporten

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.533	2.858
	<b>3.533</b>	<b>2.858</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	3.053	3.846
	<b>3.053</b>	<b>3.846</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og byg-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ninger</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>og inventar</b>	
Kostpris 1. januar 2021	1.753.660	14.953
Tilgang i årets løb	39.344	0
Kostpris 31. december 2021	1.793.004	14.953
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	132.385	4.486
Årets afskrivninger	29.014	2.991
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	161.399	7.477
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.631.605</b>	<b>7.476</b>
Afskrives over	50 år	5 år



## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
	kr.	kr.		
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	3.093	(753)		
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.053</u>	<u>3.846</u>		
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<u><b>6.146</b></u>	<u><b>3.093</b></u>		
Materielle anlægsaktiver	6.822	7.082		
Skattemæssigt underskud	<u>(676)</u>	<u>(3.989)</u>		
	<u><b>6.146</b></u>	<u><b>3.093</b></u>		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld</b>			
	<b>Gæld</b>	<b>31. december</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>1. januar 2021</b>	<b>2021</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Ansvarlig lånekapital	1.950.000	1.950.000	0	1.950.000
Deposita	<u>19.500</u>	<u>19.500</u>	<u>0</u>	<u>19.500</u>
	<u><b>1.969.500</b></u>	<u><b>1.969.500</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.969.500</b></u>