

Tavithal ApS

C/O Carsten H. Christensen, Gammel Kongevej 90, 2. tv, 1850 Frederiksberg C

CVR-nr. 37 83 47 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2022.

Carsten Hærup Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Tavithal 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 27. juni 2022

Direktion

Carsten Hærup Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Tavithal ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tavithal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

København, den 27. juni 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Flymer-Dindler

statsautoriseret revisor
mne35423

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tavithal ApS C/O Carsten H. Christensen Gammel Kongevej 90, 2. tv 1850 Frederiksberg C CVR-nr.: 37 83 47 69 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Hærup Christensen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Dattervirksomhed	Tavithal Djørup Hus ApS, Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed indenfor ejendomsinvestering, herunder investering i kapitalandele hvor den underliggende aktivitet er ejendomsinvestering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i aktier og K/S-andele, hvor de underliggende aktiver omfatter investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Opgørelsen af værdien af ejendommene i de underliggende selskaber foretages for erhvervslejemål på basis af forventet nettohusleje kapitaliseret med en diskonteringsfaktor. Opgørelsen baseres på en skønsmæssig vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.

Dele af selskabets finansiering kan formelt set opsiges med kort varsel og er derfor præsenteret som en kortfristet forpligtelse i balancen. Selskabet forventer et positivt likviditetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår. Ledelsen forventer derfor at kunne opretholde finansieringen på uændrede vilkår, og årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -173.044 mod -35.591 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 535.078 mod 1.978.442 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og forventer et positivt resultat for 2022.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tavithal 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld. Alternativt foretages værdien ud fra seneste kapitalforhøjelser m.v.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttotab	-173.044	-35.591
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.119.529	2.200.358
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	114.042	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-525.449	-186.325
Resultat før skat	535.078	1.978.442
Årets resultat	535.078	1.978.442
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	535.078	1.978.442
Disponeret i alt	535.078	1.978.442

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.000.000	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>21.284.530</u>	<u>20.652.268</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>29.284.530</u>	<u>20.652.268</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.284.530</u>	<u>20.652.268</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>4.024.042</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.024.042</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.024.042</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>33.308.572</u>	<u>20.652.268</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	128.000	128.000
Overført resultat	8.714.756	8.179.677
Egenkapital i alt	<u>8.842.756</u>	<u>8.307.677</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	18.279.003	6.459.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	14.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.164.313	5.871.037
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.465.816</u>	<u>12.344.591</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>24.465.816</u>	<u>12.344.591</u>
 Passiver i alt	<u>33.308.572</u>	<u>20.652.268</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	128.000	8.179.678	8.307.678
Årets overførte overskud eller underskud	0	535.078	535.078
	128.000	8.714.756	8.842.756

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i aktier og K/S-andele, hvor de underliggende aktiver omfatter investeringsejendomme, som måles til dagsværdi. Opgørelsen af værdien af ejendommene i de underliggende selskaber foretages for erhvervslejemål på basis af forventet nettohusleje kapitaliseret med en diskonteringsfaktor. Opgørelsen baseres på en skønsmæssig vurdering og er derfor behæftet med usikkerhed.

Dele af selskabets finansiering kan formelt set opsiges med kort varsel og er derfor præsenteret som en kortfristet forpligtelse i balancen. Selskabet forventer et positivt likviditetsforløb i det kommende år, der kan servicere selskabets forpligtelser på de aftalte vilkår. Ledelsen forventer derfor at kunne opretholde finansieringen på uændrede vilkår, og årsregnskabet er som følge heraf aflagt med fortsat drift for øje.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	219.621	133.350
Renter, mellemværende med virksomhedsdeltager	293.277	52.832
Finansieringsomkostning 1	12.551	0
Ikke-fradragsberettigede renter	<u>0</u>	<u>143</u>
	<u>525.449</u>	<u>186.325</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2021.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har resthæftelse i kommanditselskab på 1,5 mio. kr. iht. aflagt årsrapport for kommanditselskabet. Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.