

# Investeringselskabet Tvthomsen ApS

Pragtstjernevej 10B, 2400 København NV  
CVR-nr. 38 26 46 72

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 01.03.22

Tobias Vinding Thomsen  
Dirigent

---

|   |        |
|---|--------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3      |
| Ledelsespåtegning   | 4      |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5      |
| Resultatopgørelse   | 6      |
| Balance   | 7      |
| Egenkapitalopgørelse  | 8      |
| Noter   | 9 - 15 |

---

---

**Selskabet**

---

Investeringselskabet Tvthomsen ApS  
c/o Tobias Vinding Thomsen  
Pragtstjernevej 10B  
2400 København NV  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 38 26 46 72  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Tobias Vinding Thomsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 for Investeringselskabet Tvthomsen 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. 30.09.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 1. marts 2022

**Direktionen**

Tobias Vinding Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Investeringsselskabet Tvthomsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Investeringsselskabet Tvthomsen ApS for regnskabsåret 01.10.20 - 30.09.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

Søborg, den 1. marts 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne34114

| Note  | 2020/21<br>DKK | 2019/20<br>DKK |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttotab</b>  | <b>-5.140</b>  | <b>-4.605</b>  |
| 2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | 573.750        | 294.600        |
| Andre finansielle omkostninger                          | -20.582        | -17.562        |
| <b>Resultat før skat</b>                                | <b>548.028</b> | <b>272.433</b> |
| Skat af årets resultat                                  | 0              | 0              |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>548.028</b> | <b>272.433</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 73.750         | 144.600        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 144.400        | 0              |
| Overført resultat                                      | 329.878        | 127.833        |
| <b>I alt</b>   | <b>548.028</b> | <b>272.433</b> |

| <b>AKTIVER</b>                               |  | 30.09.21         | 30.09.20         |
|--|--|------------------|------------------|
| Note   |  | DKK              | DKK              |
| 3  | Kapitalandele i associerede virksomheder               | 2.644.115        | 2.570.365        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |  | <b>2.644.115</b> | <b>2.570.365</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |  | <b>2.644.115</b> | <b>2.570.365</b> |
|  | Andre tilgodehavender                                  | 310.090          | 310.090          |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |  | <b>310.090</b>   | <b>310.090</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |  | <b>495.176</b>   | <b>2.770</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |  | <b>805.266</b>   | <b>312.860</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |  | <b>3.449.381</b> | <b>2.883.225</b> |
| <b>PASSIVER</b>                              |  |                  |                  |
|  | Selskabskapital  | 50.000           | 50.000           |
|  | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 2.144.115        | 2.070.365        |
|  | Overført resultat                                      | 492.732          | 162.854          |
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret                  | 144.400          | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |  | <b>2.831.247</b> | <b>2.283.219</b> |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser               | 4.000            | 4.000            |
|  | Anden gæld   | 614.134          | 596.006          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |  | <b>618.134</b>   | <b>600.006</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |  | <b>618.134</b>   | <b>600.006</b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                        |  | <b>3.449.381</b> | <b>2.883.225</b> |

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Reserve for<br>nettoop-<br>skrivning<br>efter indre<br>værdis-<br>metode | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabs<br>året | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|--|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for<br>01.10.20 - 30.09.21 |                      |  |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.10.20                              | 50.000               | 2.070.365  | 162.854              | 0   | 2.283.219            |
| Forslag til<br>resultatdisponering              | 0                    | 73.750   | 329.878              | 144.400   | 548.028              |
| Saldo pr. 30.09.21                              | 50.000               | 2.144.115  | 492.732              | 144.400   | 2.831.247            |



## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme, enten direkte eller via investeringer i kapitalandele i andre selskaber samt investering i andre formuegoder.

|  | 2020/21 | 2019/20 |
|--|---------|---------|
|  | DKK     | DKK     |

## 2. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| Resultatandele fra associerede virksomheder | 573.750 | 294.600 |
| I alt                                       | 573.750 | 294.600 |

### 3. Kapitalandele i associerede virksomheder

| Beløb i DKK                                       | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|---|--|
| Kostpris pr. 01.10.20                             | 500.000  |
| Kostpris pr. 30.09.21                             | 500.000  |
| Opskrivninger pr. 01.10.20                        | 2.070.365                                      |
| Årets resultat fra kapitalandele                  | 573.750  |
| Udbytte relateret til kapitalandele               | -500.000                                       |
| Opskrivninger pr. 30.09.21                        | 2.144.115                                      |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.21                | 2.644.115                                      |
| Navn og hjemsted:                                 | Ejerandel                                      |
| Associerede virksomheder:                         |  |
| Ejendomsselskabet Stationsvej 9-11 ApS, Slangerup | 33%  |

#### 4. 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.

##### 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

###### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

###### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

###### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, 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. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

#### Andre finansielle poster

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

#### 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

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder 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.

For kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, er den forholdsmæssige andel af kapitalandelenes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejervirksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit. Den indre værdi er derudover baseret på følgende regnskabspraksis:

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

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 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 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.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### 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.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

##### 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

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.