

---

# *Tornhøjvej ApS*

Rømersvej 3, 9000 Aalborg

## Årsrapport for 2021

---

CVR-nr. 38 60 24 46

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 28/3 2022

Robert Gade Madsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar 2021 - 31. december 2021	6
Balance 31. december 2021	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Tornhøjvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 28. marts 2022

## Direktion

Robert Gade Madsen  
Direktør

## Bestyrelse

Finn Madsen

Anders Nielsen

Robert Gade Madsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Tornhøjvej ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tornhøjvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hellerup, den 28. marts 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff  
statsautoriseret revisor  
mne30221

Morten Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
mne32806

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tornhøjvej ApS Rømersvej 3 9000 Aalborg CVR-nr: 38 60 24 46 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 26. april 2017 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Aalborg
<b>Bestyrelse</b>	Finn Madsen Anders Nielsen Robert Gade Madsen
<b>Direktion</b>	Robert Gade Madsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendommen matr.nr. 8 gc og matr.nr. 8 gæ, begge Nr. Tranders, Aalborg Jorder, beliggende Tornhøjvej 4A, 9220 Aalborg Ø, samt at udvikle denne ejendom ved opførelse af en ny bebyggelse samt ved etablering af udenomsarealer, herunder parkeringspladser, på ejendommen med henblik på videresalg.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 3.881.212, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.524.771.

## Likviditetsrisici

Det ultimative moderselskab (RGM Holding ApS) vil sørge for den fornødne likviditet i Tornhøjvej ApS idet omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-262.503</b>	<b>109.533</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-52.392	-48.829
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-314.895</b>	<b>60.704</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	4.192.297	-3.161.301
Finansielle indtægter	3	425.278	1.406.826
Finansielle omkostninger	4	-507.902	-1.958.747
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.794.778</b>	<b>-3.652.518</b>
Skat af årets resultat	5	86.434	107.650
<b>Årets resultat</b>		<b>3.881.212</b>	<b>-3.544.868</b>

## Resultatdisponering

	2021	2020
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	3.881.212	-3.544.868
	<b>3.881.212</b>	<b>-3.544.868</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		153.428	203.224
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.765.460
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>153.428</b>	<b>1.968.684</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	864.636	6.859.731
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>864.636</b>	<b>6.859.731</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.018.064</b>	<b>8.828.415</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.803.950	19.354.571
Andre tilgodehavender		134.903	397.051
Udskudt skatteaktiv		0	125.566
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.938.853</b>	<b>19.877.188</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.100.276</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.938.853</b>	<b>20.977.464</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.956.917</b>	<b>29.805.879</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2021	2020
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-2.574.771	-6.455.983
<b>Egenkapital</b>		<b>-2.524.771</b>	<b>-6.405.983</b>
Kreditinstitutter		1.118	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		521.868	1.017.524
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.898.927	35.141.458
Deposita		52.100	52.880
Anden gæld		7.675	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.481.688</b>	<b>36.211.862</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.481.688</b>	<b>36.211.862</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.956.917</b>	<b>29.805.879</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-6.455.983	-6.405.983
Årets resultat	0	3.881.212	3.881.212
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-2.574.771</b>	<b>-2.524.771</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Det ultimative moderselskab (RGM Holding ApS) vil sørge for den fornødne likviditet i Tornhøjvej ApS idet omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets drift.

2021	2020
DKK	DKK

## 2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud i dattervirksomheder	-119.594	-1.744.065
Avance/tab ved salg af dattervirksomheder	4.311.891	-1.417.236
	<u>4.192.297</u>	<u>-3.161.301</u>

2021	2020
DKK	DKK

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	425.278	1.406.826
	<u>425.278</u>	<u>1.406.826</u>

2021	2020
DKK	DKK

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	501.976	503.287
Andre finansielle omkostninger	5.926	1.455.460
	<u>507.902</u>	<u>1.958.747</u>

2021	2020
DKK	DKK

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-212.000	-545.000
Årets udskudte skat	125.566	437.350
	<u>-86.434</u>	<u>-107.650</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.350.000	400.000
Tilgang i årets løb	0	1.000.000
Afgang i årets løb	-200.000	-50.000
Kostpris 31. december	<u>1.150.000</u>	<u>1.350.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.509.731	6.867.149
Årets resultat	-119.593	-1.744.065
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-5.675.502	386.647
Værdireguleringer 31. december	<u>-285.364</u>	<u>5.509.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>864.636</u>	<u>6.859.731</u>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for RGM Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tornhøjvej ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttoresultat

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.