

Tårnborgvej 14-16 ApS

Sct Peders Kirkeplads 9 1, 4700 Næstved
CVR-nr. 38 70 85 54

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 14.04.24

Stefan Haich Søgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Tårnborgevej 14-16 ApS
Sct Peders Kirkeplads 9 1
4700 Næstved
CVR-nr.: 38 70 85 54
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Stefan Haich Søgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Tårnborgvej 14-16 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. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. april 2024

Direktionen

Stefan Haich Søgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Tårnborgvej 14-16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tårnborgvej 14-16 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 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.

Næstved, den 14. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Daniel Lindebæk Hansen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45340

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 24.700 pr. 31.12.2023. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5, "oplysninger om dagsværdi".

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 206.412 mod DKK -1.317.409 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.834.026.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har som følge af det uligevægtige forhold mellem kortfristet gæld og omsætningsaktiver en økonomisk situation der indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra dets moderselskab om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år samt til såfremt at det måtte være nødvendigt at tilføre fornøden kapital op til t.DKK 1.800 til servicering af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Moderselskabet har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve nuværende eller øvrige tilgodehavender afviklet før efter regnskabsafslutningen for 2024. Baseret på virksomhedens budget er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023 DKK	2022 DKK
	Bruttofortjeneste	891.666	881.470
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	-2.365.000
	Resultat af primær drift	591.666	-1.483.530
	Finansielle indtægter	64	0
3	Finansielle omkostninger	-327.106	-205.481
	Resultat før skat	264.624	-1.689.011
	Skat af årets resultat	-58.212	371.602
	Årets resultat	206.412	-1.317.409
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	206.412	-1.317.409
	I alt	206.412	-1.317.409

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.700.000	25.000.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	24.700.000	25.000.000
	Anlægsaktiver i alt	24.700.000	25.000.000
	Andre tilgodehavender	150.919	119.537
	Periodeafgrænsningsposter	41.844	17.845
	Tilgodehavender i alt	192.763	137.382
	Likvide beholdninger	153.043	1.542
	Omsætningsaktiver i alt	345.806	138.924
	Aktiver i alt	25.045.806	25.138.924

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.784.026	3.827.614
	Egenkapital i alt	7.834.026	3.877.614
	Hensættelser til udskudt skat	52.573	118.573
	Hensatte forpligtelser i alt	52.573	118.573
5	Gæld til realkreditinstitutter	14.751.932	16.005.458
5	Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.833	0
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.101.948
5	Deposita	401.339	414.054
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.329.104	19.521.460
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.253.526	1.257.301
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	238.305	51.067
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.497	0
	Selskabsskat	124.213	148.699
	Anden gæld	206.562	164.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.830.103	1.621.277
	Gældsforpligtelser i alt	17.159.207	21.142.737
	Passiver i alt	25.045.806	25.138.924

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	5.145.023	5.195.023
Forslag til resultatdisponering	0	-1.317.409	-1.317.409
Saldo pr. 31.12.22	50.000	3.827.614	3.877.614
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	3.827.614	3.877.614
Koncerntilskud	0	3.750.000	3.750.000
Forslag til resultatdisponering	0	206.412	206.412
Saldo pr. 31.12.23	50.000	7.784.026	7.834.026

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har som følge af det uligevægtige forhold mellem kortfristet gæld og omsætningsaktiver en økonomisk situation der indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra dets moderselskab om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år samt til såfremt at det måtte være nødvendigt at tilføre fornøden kapital op til t.DKK 1.800 til servicering af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Moderselskabet har afgivet et forpligtende tilsagn om ikke at kræve nuværende eller øvrige tilgodehavender afviklet før efter regnskabsafslutningen for 2024. Baseret på virksomhedens budget er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 24.700 pr. 31.12.2023. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5, "oplysninger om dagsværdi".

	2023	2022
	DKK	DKK

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	234.851	86.088
Renteomkostninger i øvrigt	92.255	119.393
I alt	327.106	205.481

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	24.461.034
Kostpris pr. 31.12.23	24.461.034
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	538.966
Dagsværdireguleringer i året	-300.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	238.966
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	24.700.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.253.526	10.494.798	16.005.458	17.262.759
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	175.833	175.833	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	3.101.948
Deposita	0	401.339	401.339	414.054
I alt	1.253.526	11.071.970	16.582.630	20.778.761

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.23	24.700.000	24.700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-300.000	-300.000

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort til t.DKK 24.700 pr. 31.12.2023. Ved opgørelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom, er der anvendt et afkastkrav på 4,75% og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.146. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Driftsomkostninger er skønnet med udgangspunkt i de historiske omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år. Herudover er der fastsat et niveau til ordinær reparation og vedligeholdelse svarende til 5% af ejendommens samlede lejeindtægter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for den skat, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Søgaard Holding nr. 1 ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 16.005 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.700.

9. 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

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

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.