

**Tornhøj Terrasser S ApS**  
**c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76**  
**2000 Frederiksberg**  
**CVR-nr. 39 23 87 80**

## ÅRSRAPPORT

**2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 27/10 2020

dirigent

FREBEN KRISTENSEN

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning .....	8

### Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Tornhøj Terrasser S ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Herning, den / 2020

**Direktion**

Preben Kristensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tornhøj Terrasser S ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tornhøj Terrasser S ApS for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har negativ egenkapital og at selskabets kapitalejer har givet tilsagn om restfinansiering af opførslen af selskabets boligudlejningsejendom. Selskabets finansiering af opførelsen af boligudlejningsejendommen og dermed selskabets fortsatte drift er betinget af denne fortsatte støtte fra kapitalejeren. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### 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 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.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den / 2020

### **Blicher Revision & Rådgivning**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18

Carsten Ottosen  
statsaut. revisor  
mne26913

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Tornhøj Terrasser S ApS  
c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 39 23 87 80  
Stiftet: 9/1 2018  
Kommune: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Preben Kristensen

**Revisor**

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

Carsten Ottosen, statsaut. revisor  
Ole Ravn Callesen, revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering, udvikling, salg og udlejning af fast ejendom, herunder opførsel af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I forbindelse med ajourføring af budgettet på igangværende opførsel af ejendom har ledelsen nedskrevet ejendommens værdi med kr. 1.400.000.

Selskabet har negativ egenkapital pr. 30/6 2020. Selskabet opfører en boligudlejningsejendom, hvorefter ejerskabet af anparterne overdrages til en ny kapitalejer. Den nuværende kapitalejer har givet tilsagn om reetablering af kapitalen samt sikring af restfinansieringen af opførelsen af boligejendommen udover byggekredit og det allerede ydede lån. Ledelsen finder på grundlag heraf ikke, at der er væsentlig usikkerhed ved selskabsfinansiering og fortsatte drift. I øvrigt henvises der til note 1.

Der har i øvrigt ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen. Årets udvikling og resultat anses, udover ovenstående forhold, som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Tornhøj Terrasser S ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C-selskaber.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

##### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Projektas Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger, herunder finansieringsomkostninger i byggeperioden, dog nedskrevet til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse****1. juli - 30. juni**

Note	2019/20	2018/19 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-19.713</b>	<b>-25</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-1.400.000	-500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-1.419.713</b>	<b>-525</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-1.419.713</b>	<b>-525</b>
Skat af årets resultat .....	72.020	21
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-1.347.693</b>	<b>-504</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-1.347.693	-504
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-1.347.693</b>	<b>-504</b>

**Balance 30. juni**  
**AKTIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
2 Grunde og bygninger .....	0	0
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse.....	16.965.142	5.456
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>16.965.142</b>	<b>5.456</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>16.965.142</b>	<b>5.456</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	21
3 Andre tilgodehavender .....	187.365	96
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>187.365</b>	<b>117</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>187.365</b>	<b>117</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>17.152.507</b>	<b>5.573</b>

**Balance 30. juni**  
**PASSIVER**

Note	2020	2019 kr. 1.000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	-1.852.062	-504
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-1.802.062</b>	<b>-454</b>
Kreditinstitutter .....	14.806.127	1.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	698.442	1.005
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.450.000	3.450
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>18.954.569</b>	<b>6.027</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>18.954.569</b>	<b>6.027</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>17.152.507</b>	<b>5.573</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapital pr. 30/6 2020. Selskabet opfører en boligudlejningsejendom, hvorefter ejerskabet af anparterne overdrages til en ny kapitalejer. Den nuværende kapitalejer har givet tilsagn om reetablering af kapitalen samt sikring af restfinansieringen af opførelsen af boligejendommen udover byggekredit og det allerede ydede lån. Ledelsen finder på grundlag heraf ikke, at der er væsentlige usikkerhed ved selskabsfinansiering og fortsatte drift og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. juli 2019 .....	0	5.956.398
Årets tilgang .....	0	12.908.744
Afgang .....	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>18.865.142</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2019 .....	0	-500.000
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Af-/nedskrivninger .....	0	-1.400.000
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2020.....</b>	<b>0</b>	<b>-1.900.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020 .....</b>	<b>0</b>	<b>16.965.142</b>

I kostprisen indgår finansieringsomkostninger på kr. 307.651.

	2020	2019 kr. 1.000
<b>3 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	95.534	96
Tilgodehavende selskabsskat.....	91.831	0
	<b>187.365</b>	<b>96</b>

## Noter

	1/7 2019	Forslag til resultatdis- ponering	30/6 2020
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	50.000	0	50.000
Overført resultat.....	-504.369	-1.347.693	-1.852.062
	<b>-454.369</b>	<b>-1.347.693</b>	<b>-1.802.062</b>

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Til sikkerhed for selskabets og Tornhøj Terrasser N ApS's mellemværende med Den Jyske Sparekasse er der givet transport på kr. 15.000.000 i provenu fra realkredit institut.

Selskabet har afgivet bankgaranti på kr. 1.191.503 overfor totalentreprenør.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser herud over andrager kr. 0.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom er under opdeling i ejerlejligheder. Der er til sikkerhed for byggekredit afgivet pant i selskabets ejendomme i form af ejerpantebrev på kr. 15.000.000. Ejerpantebrevet er tinglyst efter statusdagen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen er kr. 16.965.142.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Preben Kristensen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

På vegne af: Tornhøj Terrasser S ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-070154261619

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-10-25 15:21:02Z

NEM ID 

## Carsten Ottosen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Blicher Revision & Rådgivning

Serienummer: CVR:78337818-RID:1059485940393

IP: 92.246.xxx.xxx

2020-10-26 06:37:43Z

NEM ID 

## Preben Kristensen (CPR valideret)

Dirigent

På vegne af: Tornhøj Terrasser S ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-070154261619

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-10-27 12:14:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DL5IE-60CSL-1PH06-ENZQU-JLV51-10W8Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>