

**Vandtårnsvej 77 Invest ApS**

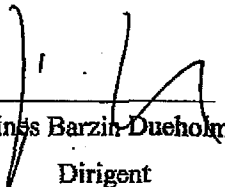
Stavangergade 4, kl.  
2100 København Ø

CVR-nr. 39 42 33 24

**Årsrapport for 1/1 - 31/12 2021**

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17/3 2022

  
Dines Barzin Dueholm  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar – 31. december 2021 for Vandtårnsvej 77 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og 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.

København, den 17/3 2022

Direktion:

  
Dines Barzin Ducholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i Vandtårnsvej 77 Invest ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vandtårnsvej 77 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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.

## 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## 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.

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.

Gentofte, den 17/3 2022  
V & Co Revision  
CVR-nr. 34 62 23 10

  
Thomas Viscovich  
Statsautoriseret revisor  
mne31478

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Vandtårnsvej 77 Invest ApS  
Stavangergade 4, kl.  
2100 København Ø

CVR-nr.: 39 42 33 24  
Stiftet: 19. marts 2018  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion**

Dines Barzin Dueholm

**Revision**

V & Co Revision  
Smakkegårdsvej 217  
2820 Gentofte

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive, investere i og handle med fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift og anser dermed selskabet som værende i fortsat drift.

Ledelsen bekræfter at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2022, hvorved selskabet anses for værende i fortsat drift.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



Årsrapporten for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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. 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjenesten**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder fortjeneste på anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær aktivitet i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder tab på anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde og på kunst.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuelt restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	30-40 år, restværdi 20%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år, restværdi 0-20%

Aktiver med en kostpris på under 31 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelser af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktiver eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den for indværende års anvendte skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelse. Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidige indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen samskatning. Moderselskabet AXA invest ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "selskabsskat" eller "tilgodehavende selskabsskat".

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse

for perioden 1. januar - 31. december 2021

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
	<b>2.927.864</b>	<b>3.008</b>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-815
	<b>2.086.016</b>	<b>2.193</b>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	
1	Finansielle indtægter	355
2	Finansielle omkostninger	-1.555
	<b>1.319.517</b>	<b>993</b>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	
3	Skat af årets resultat	0
	<b>1.079.277</b>	<b>993</b>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
	0	0
	Udbytte for regnskabsåret	
	Overført resultat	993
	<b>1.079.277</b>	<b>993</b>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	

**Balance**

pr. 31. december 2021

		<b>AKTIVER</b>	
Note		2021 kr.	2020 t.kr.
	Grunde og bygninger	31.448.407	32.079
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.405.061	1.531
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>32.853.468</b>	<b>33.610</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>32.853.468</b>	<b>33.610</b>
	Tilgodehavender fra salg	717.037	785
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	0	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>717.037</b>	<b>785</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.211.798</b>	<b>1.933</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.928.835</b>	<b>2.718</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>36.782.303</b>	<b>36.328</b>

**Balance**

pr. 31. december 2021

**PASSIVER**

Note	2021 kr.	2020 t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	-240.686	-1.320
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-190.686</b>	<b>-1.270</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	24.198.352	25.515
Anden gæld, langfristet	9.000.000	9.000
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>33.198.352</b>	<b>34.515</b>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	1.317.095	1.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.750	15
Selskabsskat	240.240	0
Anden gæld	2.083.552	1.764
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.774.637</b>	<b>3.083</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>36.972.989</b>	<b>37.598</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>36.782.303</b>	<b>36.328</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Kapitaltab og fortsat drift		

## Egenkapitalopgørelse

pr. 31. december 2021

	1/1 2021	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	31/12 2021
Selskabsskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	-1.319.963	0	1.079.277	-240.686
Henlagt til udbytte	0	0	0	0
	<b>-1.269.963</b>	<b>0</b>	<b>1.079.277</b>	<b>-190.686</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	0	355
	<b>0</b>	<b>355</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle omkostninger	766.499	1.555
	<b>766.499</b>	<b>1.555</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	240.240	0
Regulering af udskudt skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<b>240.240</b>	<b>0</b>



2021  
kr.

**4 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	33.297.244	1.759.282
Tilgang	0	84.083
Afgang	0	0
 Kostpris 31. december 2021	 33.297.244	 1.843.365
 Afskrivninger 1. januar 2021	 1.216.957	 228.336
Årets afskrivninger	631.880	209.968
Tilbageførte afskrivninger	0	0
på årets afgang	0	0
 Afskrivninger 31. december 2021	 1.848.837	 438.304
 <b>Regnskabsmæssig værdi</b>		
<b>pr. 31. december 2021</b>	<b>31.448.407</b>	<b>1.405.061</b>

2021  
kr.

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	25.515.447	1.317.095	18.797.053
Anden gæld	9.000.000	0	9.000.000
	<b>34.515.447</b>	<b>1.317.095</b>	<b>27.797.053</b>

**6 Eventualposter mv.**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i AXA Invest-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medfører, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.515, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 31.448.

**8 Kapitaltab og fortsat drift**

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via selskabets fortsatte drift og anser dermed selskabet som værende i fortsat drift.

Ledelsen bekræfter at ville støtte selskabet finansielt og likviditetsmæssigt frem til 31. december 2022, hvorved selskabet anses for værende i fortsat drift.