
Tårnvej 97 ApS

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 40 12 28 69

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 17/7 2024

Christian de
Lichtenberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Tårnvej 97 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 17. juli 2024

Direktion

Christian de Lichtenberg
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Tårnvej 97 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tårnvej 97 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 17. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tårnvej 97 ApS Vinkelvej 13 2950 Vedbæk CVR-nr: 40 12 28 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal
Direktion	Christian de Lichtenberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i projektudvikling og opførelse af fast ejendom med henblik på udlejning.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 280.295, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.694.797.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttoresultat		103.889	-348.376
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-24.549	-24.549
Resultat før finansielle poster		79.340	-372.925
Finansielle omkostninger	2	-438.425	-338.860
Resultat før skat		-359.085	-711.785
Skat af årets resultat	3	78.790	172.087
Årets resultat		-280.295	-539.698

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-280.295	-539.698
	-280.295	-539.698

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		11.921.582	11.946.131
Materielle anlægsaktiver under udførelse		719.968	705.114
Materielle anlægsaktiver	4	12.641.550	12.651.245
Anlægsaktiver		12.641.550	12.651.245
Udskudt skatteaktiv	5	54.000	50.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		74.790	152.387
Tilgodehavender		128.790	202.387
Likvide beholdninger		77.547	36.305
Omsætningsaktiver		206.337	238.692
Aktiver		12.847.887	12.889.937

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.644.797	-1.074.908
Egenkapital		6.694.797	-1.024.908
Gæld til realkreditinstitutter		5.760.905	5.954.193
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.760.905	5.954.193
Gæld til realkreditinstitutter	6	193.288	254.161
Modtagne forudbetalinger fra kunder		84.000	84.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		99.897	7.607.491
Kortfristede gældsforpligtelser		392.185	7.960.652
Gældsforpligtelser		6.153.090	13.914.845
Passiver		12.847.887	12.889.937
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	-1.074.908	-1.024.908
Tilskud fra koncern	0	8.000.000	8.000.000
Årets resultat	0	-280.295	-280.295
Egenkapital 31. december 2023	50.000	6.644.797	6.694.797

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	-535.210	-485.210
Årets resultat	0	-539.698	-539.698
Egenkapital 31. december 2022	50.000	-1.074.908	-1.024.908

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	24.549	24.549
	24.549	24.549
	2023	2022
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	384.793	282.395
Andre finansielle omkostninger	53.632	56.465
	438.425	338.860
	2023	2022
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-74.790	-152.387
Årets udskudte skat	-4.000	-19.700
	-78.790	-172.087
4. Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.042.009	705.114
Tilgang i årets løb	0	14.854
Kostpris 31. december	12.042.009	719.968
Ned- og afskrivninger 1. januar	95.878	0
Årets afskrivninger	24.549	0
Ned- og afskrivninger 31. december	120.427	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.921.582	719.968
Afskrives over	50 år	

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
5. Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-26.494	-21.100
Finansielle anlægsaktiver	-27.931	-29.100
Skattemæssigt underskud til fremførsel	425	200
Overført til udskudt skatteaktiv	54.000	50.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 22 % svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	54.000	50.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>54.000</u>	<u>50.000</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.019.972	5.239.287
Mellem 1 og 5 år	740.933	714.906
Langfristet del	5.760.905	5.954.193
Inden for 1 år	193.288	254.161
	<u>5.954.193</u>	<u>6.208.354</u>

	2023	2022
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.921.582	11.946.131

Noter til årsregnskabet

2023

2022

DKK

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lichtenberg A/S, der er administrationsselskab 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 Tårnvej 97 ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætningen, når fordele og risici vedrørende de udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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 Lichtenberg A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

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.

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 skattetilgodehavender 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, 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.

Noter til årsregnskabet

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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