

---

# **Tårnvej 97 ApS**

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 40 12 28 69

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/7 2022

Christian de Lichtenberg  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021 5

Balance 31. december 2021 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 11. juli 2022

## 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 2021 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 revisorerers 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 11. juli 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Tårnvej 97 ApS Vinkelvej 13 2950 Vedbæk  CVR-nr.: 40 12 28 69 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Christian de Lichtenberg
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 285.924, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 485.210.

## Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Selskabets ledelse forventer at retablere kapitalen via selskabets egen indtjening og/eller gældskonvertering inden for de kommende år.

Selskabets moderselskab har afgivet støtteerklæring gældende frem til 30. juni 2023. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-34.282</b>	<b>184.508</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-24.549	-23.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-58.831</b>	<b>161.118</b>
Finansielle omkostninger	2	-300.799	-283.070
<b>Resultat før skat</b>		<b>-359.630</b>	<b>-121.952</b>
Skat af årets resultat	3	73.706	16.241
<b>Årets resultat</b>		<b>-285.924</b>	<b>-105.711</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-285.924	-105.711
		<b>-285.924</b>	<b>-105.711</b>

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		11.970.680	11.879.289
Materielle anlægsaktiver under udførelse		573.044	294.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.543.724</b>	<b>12.173.539</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.543.724</b>	<b>12.173.539</b>
Udskudt skatteaktiv	5	30.300	31.500
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		74.906	22.541
<b>Tilgodehavender</b>		<b>105.206</b>	<b>54.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>50.308</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>155.514</b>	<b>54.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.699.238</b>	<b>12.227.580</b>



# Balance 31. december 2021

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-535.210	-249.286
<b>Egenkapital</b>		<b>-485.210</b>	<b>-199.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.208.215	6.464.848
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.208.215</b>	<b>6.464.848</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	255.000	253.000
Kreditinstitutter		0	27.743
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.375	53.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.856	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.560.002	5.613.275
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.976.233</b>	<b>5.962.018</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.184.448</b>	<b>12.426.866</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.699.238</b>	<b>12.227.580</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-249.286	-199.286
Årets resultat	0	-285.924	-285.924
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>-535.210</b>	<b>-485.210</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-143.575	-93.575
Årets resultat	0	-105.711	-105.711
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>-249.286</b>	<b>-199.286</b>

# Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	24.549	23.390
	<b>24.549</b>	<b>23.390</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	240.210	213.930
Andre finansielle omkostninger	60.589	69.140
	<b>300.799</b>	<b>283.070</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-74.906	-22.541
Årets udskudte skat	1.200	6.300
	<b>-73.706</b>	<b>-16.241</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse DKK
Kostpris 1. januar 2021	11.926.069	294.250
Tilgang i årets løb	115.940	278.794
Kostpris 31. december 2021	12.042.009	573.044
Ned- og afskrivninger 1. januar 2021	46.780	0
Årets afskrivninger	24.549	0
Ned- og afskrivninger 31. december 2021	71.329	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>11.970.680</b>	<b>573.044</b>
Afskrives over	50 år	

## Noter til årsregnskabet

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>5 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	-15.700	-10.300
Låneomkostninger	-30.300	-31.500
Overført til udskudt skatteaktiv	46.000	41.800
	<u>0</u>	<u>0</u>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	46.000	41.800
Nedskrivning til vurderet værdi	-15.700	-10.300
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>30.300</b></u>	<u><b>31.500</b></u>

## 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:

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	5.178.215	5.397.848
Mellem 1 og 5 år	1.030.000	1.067.000
Langfristet del	<u>6.208.215</u>	<u>6.464.848</u>
Inden for 1 år	255.000	253.000
	<u><b>6.463.215</b></u>	<u><b>6.717.848</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>11.970.680</u>	<u>11.879.289</u>

### 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, 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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 Lichtenberg A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 balancerorienterede 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 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 acontoskatte. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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.