

# Tværhøjgård E3 ApS

c/o Ejendomsselskabet Casa Nord ApS, Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 40 85 37 74

## Årsrapport for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/11 2023.

---

Dirigent  
Torben Røslér

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022/23.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023 for Tværhøjgård E3 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 21. november 2023

**Direktion**

Torben Røsler

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Tværhøjgård E3 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tværhøjgård E3 ApS for regnskabsåret 1/10 2022 - 30/9 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 21. november 2023

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab  
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre  
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl  
registreret revisor  
mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende: Regnskabet aflægges i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver, offentlige tilskud, leje- og licensindtægter o.l.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### **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 gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

## **Balancen**

### **Varebeholdning**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt produktionsomkostninger.

Indirekte produktionsomkostninger omfatter indirekte materialer og løn, omkostninger til vedligeholdelse af og af- og nedskrivninger på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Finansieringsomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2022 - 30/9 2023

Note	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
<b>Resultat før finansiering</b>	<u>12.025.593</u>	<u>6.477.790</u>
	12.025.593	6.477.790
Finansielle indtægter, koncern	1.798.298	466.436
Finansielle udgifter, koncern	-2.371.912	-2.106.175
Finansielle udgifter	<u>-867.760</u>	<u>-1.060.070</u>
<b>Resultat før skat</b>	10.584.219	3.777.981
1 Beregnede skatter	<u>-2.328.528</u>	<u>-831.155</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>8.255.691</u></u>	<u><u>2.946.826</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	8.255.691	2.946.826
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>8.255.691</u></u>	<u><u>2.946.826</u></u>

## Balance pr. 30/9 2023

Note	30/9 2023	30/9 2022
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Varer under fremstilling	<u>49.633.288</u>	<u>37.610.084</u>
<b>Varebeholdning i alt</b>	<u>49.633.288</u>	<u>37.610.084</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.618.974	0
2 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	39.599.257	45.080.959
Andre tilgodehavender	<u>3.315.967</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>45.534.198</u>	<u>45.080.959</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>312.617</u>	<u>663.700</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>95.480.103</u>	<u>83.354.743</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>95.480.103</u></u>	<u><u>83.354.743</u></u>



## Balance pr. 30/9 2023

Note	30/9 2023	30/9 2022
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	10.875.951	2.620.260
Afsat udbytte	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.925.951</u>	<u>2.670.260</u>
Bankgæld	2.769.729	14.527.777
Gæld til tilknyttede virksomheder	71.272.761	48.740.848
Skyldig sambeskatningsbidrag	2.328.528	1.002.010
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>76.371.018</u>	<u>64.270.635</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.373.913	4.377.778
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.662.276	1.089.166
Anden gæld	146.945	10.946.904
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>8.183.134</u>	<u>16.413.848</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>84.554.152</u>	<u>80.684.483</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>95.480.103</u>	<u>83.354.743</u>
4 <b>Eventualforpligtelser</b>		
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	2.328.528	1.002.010
Udskudt skat, regulering	<u>0</u>	<u>-170.855</u>
	<u>2.328.528</u>	<u>831.155</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>0</u>	<u>0</u>

### **2 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år**

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 39.599.257 efter 12 måneder.

### **3 Langfristet gæld**

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 71.272.761 efter 5 år.

### **4 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsler Heaven ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### **5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Bankgæld er sikret ved pant i varer under fremstilling.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 49.633.288

Selskabet har stillet betalingsgaranti på kr. 1.077.133.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

# 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.”

## Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2023-11-21 14:08:46 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 193.106.xxx.xxx

2023-11-21 16:02:52 UTC



## Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-11-21 16:28:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: I7413-WB05Z-UWZ6C-UGXEK-2H5IN-QWQ6E

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/validator**