



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet Tårnborg ApS
Marsk Stigs Vej 101
4220 Korsør

CVR nummer 41406879

Årsrapport
1. januar - 31. december 2022
(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31. marts 2023

Anders Jensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2022	12
Anvendt regnskabspraksis	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Tårnborg ApS Marsk Stigs Vej 101 4220 Korsør
	CVR-nr.: 41 40 68 79
Direktion	Anders Christian Jensen
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Revisor	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Tårnborgh 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 21. marts 2023

Direktion

Anders Christian Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tårnborgh ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tårnborgh ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 revisors 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentligt 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.

Slagelse, den 21. marts 2023

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor
mne17268

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering, udlejning og administration af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i regnskabsåret erhvervet en boligudlejningsejendom centralt beliggende i Korsør. I tilknytning til erhvervelse af ejendommen er der besluttet en kapitalforhøjelse på ialt kr. 700.000 ved gældskonvertering. Herudover har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret af betydning for ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
Bruttoresultat	90.010	4.500
2 Afskrivninger	-7.407	-7.407
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	82.603	-2.907
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.851	-1.444
Andre finansielle omkostninger	-50.913	-28
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	29.839	-4.379
3 Skat af årets resultat	-6.294	0
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	23.545	-4.379
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	23.545	-4.379
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	23.545	-4.379
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

AKTIVER

	2022	2021
4 Investeringsejendomme	3.245.325	0
4 Indretning af lejede lokaler	56.785	64.192
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	3.302.110	64.192
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	3.302.110	64.192
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter	5.955	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	5.955	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	146.334	8.472
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	152.289	8.472
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	3.454.399	72.664
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital	50.000	40.000
Overført resultat	704.921	-8.624
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	754.921	31.376
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	332	0
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	332	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	2.452.166	0
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	2.452.166	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	47.958	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.999	3.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.339	37.538
Selskabsskat	5.962	0
Anden gæld	11.422	0
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	246.980	41.288
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	2.699.146	41.288
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	3.454.399	72.664
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Kontant kapitaludvidelse	10.000	0
	<hr/>	<hr/>
Virksomhedskapital ultimo	50.000	40.000
	<hr/>	<hr/>
Overført til frie reserver	-690.000	0
Årets overkurs ved emission	690.000	0
	<hr/>	<hr/>
Overkurs ved emission ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	-8.624	-4.245
Årets resultat	23.545	-4.379
Overført fra overkurs ved emission	690.000	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat ultimo	704.921	-8.624
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	754.921	31.376
	<hr/>	<hr/>

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2022	2021
2 Afskrivninger		
Indretning af lejede lokaler	7.407	7.407
	<u>7.407</u>	<u>7.407</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.962	0
Ændring i udskudt skat	332	0
	<u>6.294</u>	<u>0</u>

NOTER

	Investerings- ejendom	Indretning af lejede lokaler
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	0	74.068
Tilgang i årets løb	3.245.325	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris ultimo	3.245.325	74.068
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-9.876
Årets af-/nedskrivninger	0	-7.407
	<hr/>	<hr/>
Afskrivning ultimo	0	-17.283
	<hr/>	<hr/>
	3.245.325	56.785
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommen til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på ejendommens normalbudget for kommende regnskabsår, skønnet udlejningsprocenter og et afkastkrav på 7,2%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.550.000.

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	2.500.124	47.958	2.281.797
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2.500.124	47.958	2.281.797
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	2022	2021
6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Investeringsejendomme	3.245.325	0
	<hr/>	<hr/>
	3.245.325	0
	<hr/>	<hr/>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 2.556.000 og med restgæld kr. 2.500.124 er sikret ved pant i ejendom med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 3.245.325.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tårnborgh ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten udgør et sammendrag af regnskabsposterne lejeindtægter, direkte ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AJ Holding & Invest ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Indretning af lejede lokaler	10 år	0 %

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 nettorealisationstværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.