

# Tværhøjgård B1 ApS

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

CVR-nr. 43 10 00 76

## Årsrapport for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 19/11 2024.

---

Dirigent  
Torben Røslér

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i fast ejendom.

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

Selskabets aktivitet er ændret i forhold til sidste år, idet beholdningen af ejendomme nu ikke er til videresalg, men har karakter af investeringsejendomme. De økonomiske forhold er i 2023/24 påvirket af, koncerntilskud andragende kr. 3.100.000 fra moderselskab.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024 for Tværhøjgård B1 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 19. november 2024

**Direktion**

Torben Røsler

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Tværhøjgård B1 ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Tværhøjgård B1 ApS for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2023 - 30/9 2024 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 19. november 2024

### **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, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Regnskabet aflægges i DKK.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste/-tab**

Bruttofortjeneste/-tab består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgs- og 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### Deposita:

Deposita er målt til kostpris.

#### **Varebeholdning**

Varebeholdninger udgøres af grunde og bygning under opførsel med henblik på salg.

Varebeholdningen måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi hvis denne er lavere.

Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter råvarer, hjælpematerialer, finansieringsomkostninger og direkte løn.

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 nominal 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for tiden 1/10 2023 - 30/9 2024

Note	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
Bruttofortjeneste/-tab	<u>-1.562.482</u>	<u>-206.663</u>
<b>Resultat før finansiering</b>	-1.562.482	-206.663
<b>Udgifter</b>		
Finansielle indtægter	3.226	0
Finansielle udgifter, koncern	-1.959.073	-1.904.591
Finansielle udgifter	<u>-461.783</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>	-3.980.112	-2.111.254
1 Beregnede skatter	<u>875.625</u>	<u>464.476</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>-3.104.487</u></u>	<u><u>-1.646.778</u></u>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført til næste år	-3.104.487	-1.646.778
Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>-3.104.487</u></u>	<u><u>-1.646.778</u></u>



**Balance pr. 30/9 2024**

Note		30/9 2024	30/9 2023
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>102.942.327</u>	<u>0</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>102.942.327</u>	<u>0</u>
	Deposita	<u>31.250</u>	<u>0</u>
2	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>31.250</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>102.973.577</u>	<u>0</u>
	Varer under fremstilling	<u>0</u>	<u>44.346.599</u>
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>44.346.599</u>
1	Udskudt skatteaktiv	265.507	0
3	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>610.118</u>	<u>464.476</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>875.625</u>	<u>464.476</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>299.866</u>	<u>291.787</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.175.491</u>	<u>45.102.862</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>104.149.068</u></u>	<u><u>45.102.862</u></u>

## Balance pr. 30/9 2024

Note	30/9 2024	30/9 2023
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført til næste år	3.526	8.013
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>53.526</u>	<u>58.013</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder, langfristet	52.316.203	43.525.850
Bankgæld	<u>47.070.146</u>	<u>0</u>
4 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>99.386.349</u>	<u>43.525.850</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.693.568	66.250
Anden gæld	<u>15.625</u>	<u>1.452.749</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.709.193</u>	<u>1.518.999</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>104.095.542</u>	<u>45.044.849</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>104.149.068</u>	<u>45.102.862</u>
5 <b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat	-610.118	-464.476
Udskudt skat, regulering	-265.507	0
Refusion i sambeskatning	0	0
	<u>-875.625</u>	<u>-464.476</u>
 Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	 <u>265.507</u>	 <u>0</u>
 <b>2 Anlægsaktiver</b>		
	Investerings-	Deposita
	<u>ejendomme</u>	<u></u>
Anskaffelsessum pr. 1/10 2023	0	0
Tilgange	102.942.327	31.250
Afgange	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 30/9 2024</b>	<u>102.942.327</u>	<u>31.250</u>
 Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2023	0	0
Afskrivninger i året	0	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2024</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
 Opskrivninger pr. 1/10 2023	0	0
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30/9 2024</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
 <b>Bogført værdi pr. 30/9 2024</b>	 <u>102.942.327</u>	 <u>31.250</u>

Investeringsejendommene er under opførelse og består af beboelsesejendomme.

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

Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 610.118 efter 12 måneder.

### **4 Langfristede gæld**

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 52.216.203 efter 5 år.

## Noter (fortsat)

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

Selskabet har indgået containe-lejekontrakt og hæfter i den forbindelse for en måneds leje, andragende ca. kr. 27.300.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røslø Heaven ApS som administrationselskab.

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 administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har stillet betalings- og arbejdsgarantier for ialt kr. 12.222.692.

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 Gregoriou Røslér

Direktør

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-19 14:53:49 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

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

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-11-19 14:59:56 UTC



## Torben Gregoriou Røslér

Dirigent

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-11-19 15:01:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: POC74-QKU1X-F31YD-QPX3W-KZ55H-FYO3S

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**