

EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS

CVR-nr.: 18599112

Sofielundsvej 55 st
2600 Glostrup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

05/05/2022

Kim Schiøttz Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS Sofielundsvej 55 st 2600 Glostrup
	CVR-nr: 18599112 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Rødpilevænget 21 2880 Bagsværd DK Danmark
	CVR-nr: 30201795 P-enhed: 1012947085

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSAKTIESELSKABET TVÆRAGERHUS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Glostrup , den 16/05/2022

Direktion

Kim Schiøttz Hansen

Bestyrelse

Christian Heiberg Jacobsen

Tina Kirsten Andersen

Jens Peter Noren Andersen

Jan Mølskov

Kim Schiøttz Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR- danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Bagsværd, 25/03/2022

Tommy Kjær Nielsen ,mne7587
Godkendt revisor
TK REVISION GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR:30201795

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 13-er og 13-mp Hvissinge by, Glostrup sogn, kaldet 'Tværagerhus'

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets udvikling i regnskabsåret har været tilfredsstillende. Det er ledelsens forventning, at der er likviditet og kreditfaciliteter til at videreføre driften af selskabet i de næste 12 måneder.

Egne kapitalandele:

Selskabet ejer egne kapitalandele med pålydende værdi kr. 16.100 for 1 stk. aktie, svarende til 3,2% af aktiekapitalen. I regnskabsåret har der ikke været erhvervet eller afhændet egne aktier.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Tværagerhus for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor under den enkelte regnskabspost. Aktiver indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes på balancedagen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved indregning og måling tages hensyn til de gevinster og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Handelsdato anvendes ved indregning af finansielle aktiver og forpligtelser. I forbindelse med den praktiske anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis har ledelsen bl.a foretaget skøn på regnskabsposterne anlægsaktiver, varebeholdninger, tilgodehavender og hensatte forpligtelser.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, ejendomsskatter og renovation, reklame, administration, tab på lejere mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kursreguleringer på værdipapirer og prioritetsgæld og modtaget udbytte på aktier indregnet under værdipapirer.

Skat

Tillæg, fradrag og godtgørelser under acontoskatteordningen indgår under finansielle poster. I resultatopgørelsen indregnes den aktuelle skat af årets resultat samt ændring i hensættelse til udskudt skat. Skat af egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Der foretages fuld hensættelse til udskudt skat på grundlag af alle midlertidige forskelle ved brug af den balanceorienterede gælds metode. Forskellene opstår mellem den skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser og disses regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat opgøres med de skattesatser, der er vedtaget eller forventes vedtaget på balancedagen. Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle og skattemæssige underskud kan modregnes i. Udskudt skatteaktiv måles til til forventet nettorealiseringsværdi.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til vurdering foretaget af valuar(handelsværdi). Som en konsekvens af denne vurdering (investeringsejendom) foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger afskrives ikke
Driftsmateriel og inventar 5 år

Finansielle anlægsaktiver

Andre kapitalandele og værdipapirer, der hovedsageligt omfatter unoterede kapitalandele og lignende måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender omfatter hovedsageligt husleje og varme. Tilgodehavender måles til pårindeligt fakturabeløb med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tabrisici opgjort på grundlag af individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt kontantbeholdninger og måles til dagsværdi.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes når selskabet har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder og det er sandsynligt, at forpligtelsen vil medføre træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Gæld

Gæld indregnes ved optagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte omkostninger og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		372.926	330.286
Personaleomkostninger		-15.000	-15.000
Resultat af ordinær primær drift		357.926	315.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	100.000
Andre finansielle indtægter		0	11.579
Øvrige finansielle omkostninger		-86.473	-84.849
Ordinært resultat før skat		271.453	342.016
Skat af årets resultat		-60.665	-48.768
Årets resultat		210.788	293.248
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		210.788	293.248
I alt		210.788	293.248

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		26.300.000	26.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		26.300.000	26.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		16.100	16.100
Finansielle anlægsaktiver i alt		16.100	16.100
Anlægsaktiver i alt		26.316.100	26.316.100
Andre tilgodehavender		75.410	36.966
Tilgodehavender i alt		75.410	36.966
Likvide beholdninger		2.292.018	2.192.294
Omsætningsaktiver i alt		2.367.428	2.229.260
AKTIVER I ALT		28.683.528	28.545.360

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		500.800	500.800
Øvrige reserver		16.100	16.100
Overført resultat		19.398.302	19.187.514
Egenkapital i alt		19.915.202	19.704.414
Hensættelse til udskudt skat		4.155.702	4.095.037
Hensatte forpligtelser i alt		4.155.702	4.095.037
Gæld til realkreditinstitutter		4.410.344	4.549.524
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.410.344	4.549.524
Gæld til realkreditinstitutter		139.180	137.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.124	44.625
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.976	14.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		202.280	196.385
Gældsforpligtelser i alt		4.612.624	4.745.909
PASSIVER I ALT		28.683.528	28.545.360

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.549.524	139.180	4.410.344	3.888.614
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Leasingforpligtelser	0	0	0	0
	4.549.524	139.180	4.410.344	3.888.614

2. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

Ejendommen har et totalt areal, m² 1.538. Antal boligenheder 26. Det anvendte forrentningskrav 4,10%. Ejendommens værdi kr. 26.300.000

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2021
	0