

# **TWC EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 29973962**

Hørhavevej 80  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

**30/06/2022**

---

**Martin Weier Christiansen**

---

**Dirigent**

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** TWC EJENDOMME ApS  
Hørhavevej 80  
8270 Højbjerg

e-mailadresse: ct@claust.dk

CVR-nr: 29973962

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for TWC EJENDOMME ApS.

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.

Højbjerg , den 14/06/2022

**Direktion**

Martin Weier Christiansen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har haft en fornuftig udvikling i driften og har den økonomiske likviditet til den fortsatte drift.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

#### 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.

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.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

|  | Note | 2021<br>kr.     | 2020<br>kr.    |
|--|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>           |      | <b>126.282</b>  | <b>139.955</b> |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>      |      | <b>126.282</b>  | <b>139.955</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | -475.000        | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger              |      | -59.381         | -30.722        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>            |      | <b>-408.099</b> | <b>109.233</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | 133.732         | -24.575        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-274.367</b> | <b>84.658</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                 |                |
| Overført resultat                            |      | -274.367        | 84.658         |
| <b>I alt</b>                                 |      | <b>-274.367</b> | <b>84.658</b>  |

## Balance 31. december 2021

### Aktiver

|                                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                 |      | 2.128.000        | 3.118.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |      | <b>2.128.000</b> | <b>3.118.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>            |      | <b>2.128.000</b> | <b>3.118.000</b> |
| Likvide beholdninger                  |      | 226.844          | 256.908          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        |      | <b>226.844</b>   | <b>256.908</b>   |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |      | <b>2.354.844</b> | <b>3.374.908</b> |

## Balance 31. december 2021

### Passiver

|  | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv.                      |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                            |          | 924.388          | 1.198.755        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |          | <b>1.049.388</b> | <b>1.323.755</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                 |          | 0                | 150.000          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          |          | <b>0</b>         | <b>150.000</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter               |          | 1.001.870        | 1.562.461        |
| Deposita                                     |          | 93.431           | 93.431           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1</b> | <b>1.095.301</b> | <b>1.655.892</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter               |          | 72.000           | 105.000          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          |          | 13.100           | 9.200            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     |          | 10.000           | 10.000           |
| Skyldig selskabsskat                         |          | 25.511           | 31.517           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse        |          | 89.544           | 89.544           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |          | <b>210.155</b>   | <b>245.261</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |          | <b>1.305.456</b> | <b>1.901.153</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |          | <b>2.354.844</b> | <b>3.374.908</b> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 1.073.870                   | 72.000                    | 1.001.870                   | 700.000                       |
| Deposita       | 93.431                      | 0                         | 93.431                      | 93.431                        |

### 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme pr. 31.12.2021 er der fastsat et afkastkrav på 5,5% på alle selskabets ejendomme.

Investeringsejendommene er 4 ejerlejligheder i 6960 Hvide Sande.

I 2021 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til TDKK 117.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | 2021 |
|------------------------------|------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0    |