

Transformervej 14-16 Invest ApS

Stavangergade 4, kl., 2100 København Ø

CVR-nr. 43 21 45 27

Årsrapport for 2024

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den / 2025.

28/4-2025

Dirigent

Dines Barzin Ducholm

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje erhvervsejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold


Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i året. Selskabet har tabt kapitalen. For nærmere beskrivelse af going concern og finansielle risici henvises der til årsrapportens note 6.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Transformervej 14-16 Invest 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, den 28. april 2025

Direktion


Dines Barzin Dueholm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Transformervej 14-16 Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Transformervej 14-16 Invest ApS for regnskabsåret 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet pr. 31/12 2024 er omfattet af reglerne i Selskabslovens § 119 omkring tabt kapital.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi gøre opmærksom på årsregnskabets note 6, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 28. april 2025

JS Revision

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



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mne34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tabet består af nettoomsætning, modregnet driftsomkostninger samt andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter 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 regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Indretning afskrives lineært over 3 år til en scrapværdi på kr. 0.

Ejendomme afskrives lineært over 20 år til en scrapværdi på kr. 0.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til ejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste/-tab	-3.158.755	-15.613.158
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	-2.874.553	-2.874.553
	Resultat før finansiering	-6.033.308	-18.487.711
	Finansielle indtægter, koncern	3.047	1.776
	Finansielle indtægter	26.429	1.972
	Finansielle omkostninger	-3.337.243	-1.214.217
	Resultat før skat	-9.341.075	-19.698.180
2	Beregnete skatter	2.055.037	4.333.600
	Årets resultat	-7.286.038	-15.364.580
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-7.286.038	-15.364.580
	Udbytte	0	0
		-7.286.038	-15.364.580

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	AKTIVER	kr.	kr.
	Ejendomme	<u>55.249.164</u>	<u>58.123.717</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>55.249.164</u>	<u>58.123.717</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>55.249.164</u>	<u>58.123.717</u>
2	Udskudt skatteaktiv	6.032.124	4.672.046
	Andre tilgodehavender	2.744.882	2.531.812
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	694.959	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	<u>128.390</u>	<u>179.375</u>
	Tilgodehavende i alt	<u>9.600.355</u>	<u>7.383.233</u>
	Likvide beholdninger i alt	<u>1.406.167</u>	<u>1.683.176</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.006.522</u>	<u>9.066.409</u>
	Aktiver i alt	<u>66.255.686</u>	<u>67.190.126</u>

Balance pr. 31/12 2024

Note	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.
	PASSIVER	
	Selskabskapital	40.000
	Overført til næste år	-24.296.733
	Afsat udbytte	0
	Egenkapital i alt	<u>-24.256.733</u>
	Øvrige lån	28.000.000
	Deposita lejere	5.065.654
	Prioritetsgæld	53.648.846
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.714.500</u>
	Anden gæld	1.210.672
	Kreditorer	434.570
4	Kortfristet del af langfristet gæld	2.152.677
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0
	Gæld til anpartshaver	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.797.919</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>90.512.419</u>
	Passiver i alt	<u>66.255.686</u>
5	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.	
6	Going concern og finansielle risici	

Noter

	2024	2023		
	kr.	kr.		
1 Personaleudgifter				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>		
2 Beregnede skatter				
Beregnet selskabsskat	-694.959	54.032		
Udskudt skat, regulering	<u>-1.360.078</u>	<u>-4.387.632</u>		
	<u>-2.055.037</u>	<u>-4.333.600</u>		
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>6.032.124</u>	<u>4.672.046</u>		
3 Anlægsaktiver		<u>Ejendomme</u>		
Anskaffelsessum pr. 1/1 2024		62.291.061		
Tilgang i året		0		
Afgang i året		<u>0</u>		
Anskaffelsessum pr. 31/12 2024		<u>62.291.061</u>		
Afskrivninger pr. 1/1 2024		4.167.344		
Afskrivninger i året		<u>2.874.553</u>		
Afskrivninger pr. 31/12 2024		<u>7.041.897</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024		0		
Opskrivninger i året		<u>0</u>		
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024		<u>0</u>		
Bogført værdi pr. 31/12 2024		<u>55.249.164</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser	<u>Restgæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Langfristet</u>	<u>Restgæld</u>
	ultimo	indenfor 1 år	andel	efter 5 år
Øvrige lån	28.000.000	0	28.000.000	28.000.000
Deposita	5.065.654	0	5.065.654	5.065.654
Prioritetsgæld	<u>55.801.523</u>	<u>2.152.677</u>	<u>53.648.846</u>	<u>44.264.578</u>
	<u>88.867.177</u>	<u>2.152.677</u>	<u>86.714.500</u>	<u>77.330.232</u>

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 55.801.523, er der givet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør kr. 55.249.164.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Axa Invest 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 herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser end dem der fremgår af årsrapporten.

6 Going concern og finansielle risici

Med den nuværende aktivitet vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om forsat drift.