



## Torvegade Centret Vejen ApS

Torvegade 16  
6600 Vejen  
CVR-nr. 21866997

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.05.2022

---

**Mogens Norlén**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Torvegade Centret Vejen ApS

Torvegade 16

6600 Vejen

CVR-nr.: 21866997

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Mogens Norlén

Helge Andreas Busk

Jens Steensgaard

Keld Lauenborg

Bodil Hedeager Ravn

Verner Axelsen Holm

## Direktion

Mogens Norlén, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Torvegade Centret Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 20.05.2022

## Direktion

**Mogens Norlén**

direktør

## Bestyrelse

**Mogens Norlén**

**Helge Andreas Busk**

**Jens Steensgaard**

**Keld Lauenborg**

**Bodil Hedeager Ravn**

**Verner Axelsen Holm**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Torvegade Centret Vejen ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvegade Centret Vejen ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 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 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.

Esbjerg, den 20.05.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikael Grosbøl**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33707

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.833.988</b>	<b>1.872.824</b>
Af- og nedskrivninger	1	(99.392)	(99.392)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.734.596</b>	<b>1.773.432</b>
Andre finansielle indtægter	2	1.855	121.992
Andre finansielle omkostninger	3	(113.537)	(122.013)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.622.914</b>	<b>1.773.411</b>
Skat af årets resultat	4	(363.502)	(414.932)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.259.412</b>	<b>1.358.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		750.000	750.000
Overført resultat		509.412	608.479
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.259.412</b>	<b>1.358.479</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		12.682.163	12.781.555
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>12.682.163</b>	<b>12.781.555</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.408.792	3.408.792
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>3.408.792</b>	<b>3.408.792</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.090.955</b>	<b>16.190.347</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.574	0
Udskudt skat		25.907	27.668
<b>Tilgodehavender</b>		<b>72.481</b>	<b>27.668</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>310.545</b>	<b>521.904</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>383.026</b>	<b>549.572</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.473.981</b>	<b>16.739.919</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		6.420.846	5.911.434
Forslag til udbytte for regnskabsåret		750.000	750.000
<b>Egenkapital</b>		<b>7.295.846</b>	<b>6.786.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.745.138	8.248.310
Deposita		487.952	487.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.233.090</b>	<b>8.736.262</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	503.000	500.977
Skyldig skat		194.373	241.210
Skyldige sambeskatningsbidrag		20.938	47.529
Anden gæld		226.734	427.507
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>945.045</b>	<b>1.217.223</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.178.135</b>	<b>9.953.485</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.473.981</b>	<b>16.739.919</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.911.434	750.000	6.786.434
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(750.000)	(750.000)
Årets resultat	0	509.412	750.000	1.259.412
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>6.420.846</b>	<b>750.000</b>	<b>7.295.846</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	99.392	99.392
	<b>99.392</b>	<b>99.392</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.855	121.992
	<b>1.855</b>	<b>121.992</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	113.537	122.013
	<b>113.537</b>	<b>122.013</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	379.311	413.171
Ændring af udskudt skat	1.761	1.761
Regulering vedrørende tidligere år	(17.570)	0
	<b>363.502</b>	<b>414.932</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.969.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.969.621</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.188.066)
Årets afskrivninger	(99.392)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.287.458)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.682.163</b>

## 6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	3.408.792
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.408.792</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.408.792</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Gesmo Byg ApS	Vejen	ApS	100

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	503.000	500.977	7.745.138	5.732.000
Deposita	0	0	487.952	487.952
	<b>503.000</b>	<b>500.977</b>	<b>8.233.090</b>	<b>6.219.952</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabet har overfor datterselskabet Gesmo Byg ApS afgivet en tilbagetrædelseserklæring indtil den 31. maj 2023 vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden. Samt har selskabet afgivet støtteerklæring hvori selskabet erklærer, gennem eventuelle nødvendige tilskud, at indestå for datterselskabets forpligtelser og dermed sikre datterselskabets fortsatte drift. Denne erklæring er gældende indtil 31. maj 2023.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2021, 12.682 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.