



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

TORVEGADE CENTRET VEJEN APS

TORVEGADE 16, 6600 VEJEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2024

Mogens Norlén

CVR-NR. 21 86 69 97

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torvegade Centret Vejen ApS Torvegade 16 6600 Vejen
	CVR-nr.: 21 86 69 97 Stiftet: 27. juli 1999 Kommune: Vejen Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jens Steensgaard Keld Lauenborg Bodil Hedeager Ravn Helge Andreas Busk Verner Axelsen Holm Mogens Norlén
Direktion	Mogens Norlén
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Torvegade Centret Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 4. juni 2024

Direktion:

Mogens Norlén

Bestyrelse:

Jens Steensgaard

Keld Lauenborg

Bodil Hedeager Ravn

Helge Andreas Busk

Verner Axelsen Holm

Mogens Norlén

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 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 4. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Mikael Grosbøl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33707

Kasper Ladefoged
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49042

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.742.453	1.773.579
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-99.392	-99.392
DRIFTSRESULTAT		1.643.061	1.674.187
Andre finansielle indtægter.....	2	6.217	3.797
Øvrige finansielle omkostninger.....		-321.738	-128.003
RESULTAT FØR SKAT		1.327.540	1.549.981
Skat af årets resultat.....	3	-315.447	-368.683
ÅRETS RESULTAT		1.012.093	1.181.298
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		412.093	581.298
I ALT		1.012.093	1.181.298

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.483.378	12.582.771
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.483.378	12.582.771
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.408.792	3.408.792
Finansielle anlægsaktiver.....	5	3.408.792	3.408.792
ANLÆGSAKTIVER.....		15.892.170	15.991.563
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		302.162	120.447
Udskudte skatteaktiver.....		22.531	24.155
Tilgodehavender.....		324.693	144.602
Likvide beholdninger.....		129.195	245.543
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		453.888	390.145
AKTIVER.....		16.346.058	16.381.708

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		7.414.237	7.002.144
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
EGENKAPITAL.....		8.139.237	7.727.144
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.950.161	7.339.883
Deposita.....		487.952	487.952
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.438.113	7.827.835
Gæld til realkreditinstitutter.....		402.533	416.400
Selskabsskat.....		103.349	153.853
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		18.491	21.133
Anden gæld.....		244.335	235.343
Kortfristede gældsforpligtelser.....		768.708	826.729
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.206.821	8.654.564
PASSIVER.....		16.346.058	16.381.708
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	7.002.144	600.000	7.727.144
Forslag til resultatdisponering.....		412.093	600.000	1.012.093
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-600.000	-600.000
Egenkapital 31. december 2023.....	125.000	7.414.237	600.000	8.139.237

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0	
Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.217	3.797	
	6.217	3.797	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	313.840	362.986	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-17	3.945	
Regulering af udskudt skat.....	1.624	1.752	
	315.447	368.683	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.969.621	
Kostpris 31. december 2023.....		13.969.621	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		1.386.851	
Årets afskrivninger		99.392	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		1.486.243	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		12.483.378	
Finansielle anlægsaktiver			5
kr.		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		3.408.792	
Kostpris 31. december 2023.....		3.408.792	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		3.408.792	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
kr.	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.352.694	402.533	5.207.159	7.756.283	
Deposita.....	487.952	0	487.952	487.952	
	7.840.646	402.533	5.695.111	8.244.235	

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor datterselskabet Gesmo Byg ApS afgivet en tilbagetrædelseserklæring indtil den 30. juni 2025 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 30. juni 2025.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er administrationselskab 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.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2023, 12.483 t.kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvegade Centret Vejen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

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 indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger og ejendomsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Udbytte fra kapitalandele af dattervirksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger,. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.