

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20
www.grantthornton.dk

K/S Torvet 4-6, Gråsten

Viemosevej 4, 8260 Viby J

CVR-nr. 28 51 89 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2024.

Steen Ridder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Torvet 4-6, Gråsten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 6. februar 2024

Direktion

Steen Ridder

Bestyrelse

Steen Holm Ridder
Formand

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Lars Steen Jespersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Torvet 4-6, Gråsten

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Torvet 4-6, Gråsten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 virksomheden, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus, den 6. februar 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Lasse Kirkegaard Nejsum

statsautoriseret revisor
mne31373

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Torvet 4-6, Gråsten

Viemosevej 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 28 51 89 27

Stiftet: 1. marts 2005

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Bestyrelse

Steen Holm Ridder, Formand

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Lars Steen Jespersen

Direktion

Steen Ridder

Komplementar

Komplementarselskabet Torvet 4-6, Gråsten ApS

c/o Steen Ridder

Viemosevej 4

8260 Viby J

Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2. sal

8381 Tilst

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejerlejlighed nr. 1 og 2 af matr.nr. 36, Gråsten, Gråsten-Adsbøl, beliggende Torvet 4-6, 6300 Gråsten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør tkr. 501 mod tkr. 489. sidste år. Selskabets egenkapital udgør 9.337 t.kr. pr. 31. december 2023. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi ved kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast. Kapitaliseringsfaktoren er fastsat ud fra ejendommens anvendelse, lejeaftaler og beliggenhed, og er fastsat til 8,5%.

Den forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at der i 2024 realiseres en bruttofortjeneste på t.kr. 650-700 t.kr. før dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	739.340	634.359
Øvrige finansielle omkostninger	-238.386	-145.362
Årets resultat	500.954	488.997
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	500.954	488.997
Disponeret i alt	500.954	488.997

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5.127.064	5.192.868
	Periodeafgrænsningsposter	<u>24.000</u>	<u>36.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.151.064</u>	<u>5.228.868</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.943</u>	<u>51.201</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.262.007</u>	<u>5.280.069</u>
	Aktiver i alt	<u>12.962.007</u>	<u>12.980.069</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	11.000.000	11.000.000
	Overført resultat	-1.663.285	-2.164.239
	Egenkapital i alt	9.336.715	8.835.761
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	2.861.250	3.406.250
	Deposita	24.000	24.000
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.885.250	3.430.250
2	Kortfristet del af langfristet gæld	545.000	545.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.658
	Anden gæld	195.042	163.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	740.042	714.058
	Gældsforpligtelser i alt	3.625.292	4.144.308
	Passiver i alt	12.962.007	12.980.069

4 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	11.000.000	-2.164.239	8.835.761
Årets overførte overskud eller underskud	0	500.954	500.954
	11.000.000	-1.663.285	9.336.715

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	12.012.380	12.012.380
Kostpris 31. december 2023	12.012.380	12.012.380
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	-4.312.380	-4.312.380
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	-4.312.380	-4.312.380
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.700.000	7.700.000

Investeringsejendommen måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige afkast.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i lejeindtægter i overensstemmelse med indgåede kontrakter og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger i henhold til ejendommens budgetter. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2023 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 8,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.700 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 461 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 518 t.kr.

Noter

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	3.406.250	545.000	2.861.250	681.250
Deposita	24.000	0	24.000	0
	3.430.250	545.000	2.885.250	681.250

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.750 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.700 t.kr.

4. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	7.700.000

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvet 4-6, Gråsten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt administration

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.






Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

<p>Steen Holm Ridder (CPR valideret) Direktør Serienummer: 39e416fd-cf05-412a-bb13-8313ee2990b9 IP: 87.57.xxx.xxx 2024-02-07 09:51:04 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Steen Holm Ridder (CPR valideret) Bestyrelsesformand Serienummer: 39e416fd-cf05-412a-bb13-8313ee2990b9 IP: 87.57.xxx.xxx 2024-02-07 09:51:04 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Lars Steen Jespersen (CPR valideret) Bestyrelsesmedlem Serienummer: 516dd60e-0ea6-4093-be84-6c184ce0f330 IP: 80.208.xxx.xxx 2024-02-07 09:57:41 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Peter Henrik Sørensen Bangsbo (CPR valideret) Bestyrelsesmedlem Serienummer: c30469b7-bb2d-4656-abf9-6b701427e991 IP: 87.50.xxx.xxx 2024-02-08 15:52:43 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Lasse Kirkegaard Nejsum Statsautoriseret revisor På vegne af: Grant Thornton Serienummer: c69d761e-da1d-4715-829f-1b9567360cf7 IP: 62.243.xxx.xxx 2024-02-09 07:40:07 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Steen Holm Ridder (CPR valideret) Dirigent Serienummer: 39e416fd-cf05-412a-bb13-8313ee2990b9 IP: 87.57.xxx.xxx 2024-02-09 07:47:24 UTC</p> <p>Mit </p>

Penneo dokumentnøgle: Y7CHE-Y0DLK-AJYPK-LJ53D-G2HVD-OCCHIP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**