



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TORVEHUSENE APS**  
**KARL ANDERSENS VEJ 7, 6710 ESBJERG V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. oktober 2021

---

Morten Staal

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Torvehusene ApS Karl Andersens Vej 7 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 31 37 48 20 Stiftet: 7. april 2008 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Morten Staal Jens Jørgen Staal Henrik Knudsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Erhverv Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Torvehusene 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 1. oktober 2021

Direktion:

---

Morten Staal

---

Jens Jørgen Staal

---

Henrik Knudsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Torvehusene ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvehusene ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 1. oktober 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26694

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje anparter og aktier i danske og udenlandske selskaber, endvidere handel, investering og finansiering efter direktionens skøn, herunder indgå forretninger på de finansielle markeder samt optage lån til køb af værdipapirer. Endvidere er selskabets formål handel med fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>220.102</b>	<b>781</b>
Af- og nedskrivninger.....		1.920.509	4.529
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.140.611</b>	<b>5.310</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-97.981	-165
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.042.630</b>	<b>5.145</b>
Skat af årets resultat.....	1	-398.750	-1.055
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.643.880</b>	<b>4.090</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.800.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		1.800.000	2.400
Overført resultat.....		-1.956.120	1.690
<b>I ALT</b> .....		<b>1.643.880</b>	<b>4.090</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Grunde og bygninger.....		4.388.604	8.768
Materielle anlægsaktiver.....	2	<b>4.388.604</b>	<b>8.768</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.388.604</b>	<b>8.768</b>
Andre tilgodehavender.....		179.720	1.202
Tilgodehavender.....		<b>179.720</b>	<b>1.202</b>
Likvider.....		529.555	855
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>709.275</b>	<b>2.057</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.097.879</b>	<b>10.825</b>



## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		302.157	2.258
Forslag til udbytte.....		1.800.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.227.157</b>	<b>2.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.256.236	6.834
Selskabsskat.....		346.750	1.020
Depositum.....		50.400	133
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.653.386</b>	<b>7.987</b>
Prioritetsgæld.....		141.000	402
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	21
Anden gæld.....		55.336	26
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>217.336</b>	<b>455</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.870.722</b>	<b>8.442</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.097.879</b>	<b>10.825</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	125.000	2.258.277	0	2.383.277
Forslag til resultatdisponering.....		-1.956.120	3.600.000	1.643.880
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-1.800.000	-1.800.000
<b>Egenkapital 30. juni 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>302.157</b>	<b>1.800.000</b>	<b>2.227.157</b>

## NOTER

				Note
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	398.750		1.055	
	<b>398.750</b>		<b>1.055</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>2</b>
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2020.....			9.483.091	
Tilgang.....			112.737	
Afgang.....			-4.767.346	
<b>Kostpris 30. juni 2021.....</b>			<b>4.828.482</b>	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....			714.833	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....			-329.402	
Årets afskrivninger .....			54.447	
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....</b>			<b>439.878</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....</b>			<b>4.388.604</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>3</b>
	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.397.236	141.000	1.674.236	7.236.211
Selskabsskat.....	346.750	0	0	1.020.296
Depositum.....	50.400	0	0	132.910
	<b>2.794.386</b>	<b>141.000</b>	<b>1.674.236</b>	<b>8.389.417</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Ingen.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 2.397.236 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.388.604.				
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på kr. 300.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvehusene ApS for 2020/21 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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverne forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	75 år	2.057.676
Hårde hvidevarer og renovering.....	5-10 år	0

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed, anskaffet efter 22/11 2020, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. For aktiver anskaffet før 23/11 2020, er beløbet kr. 14.100.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatte.

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 kunne realiseres, 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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.