



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DRIFTSSELSKABET TORSHØJVÆNGET 162 APS**

**LASKEDALEN 101, 8220 BRABRAND**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2023

---

Jørgen Eybye

**CVR-NR. 38 36 29 17**

## 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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS Laskedalen 101 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 38 36 29 17 Stiftet: 21. januar 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Eybye Hans Højmann Hussmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Rosengade 18-20 8000 Aarhus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Driftselskabet Torshøjvænget 162 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Brabrand, den 17. maj 2023

Direktion:

---

Jørgen Eybye

---

Hans Højmann Hussmann

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Hobro, den 17. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

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

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>457.543</b>	<b>504.904</b>
Af- og nedskrivninger.....		-106.942	-106.942
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>350.601</b>	<b>397.962</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-215.875	-190.312
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>134.726</b>	<b>207.650</b>
Skat af årets resultat.....	1	-29.620	-45.680
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>105.106</b>	<b>161.970</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		105.106	161.970
<b>I ALT</b> .....		<b>105.106</b>	<b>161.970</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		11.730.733	11.837.675
Materielle anlægsaktiver.....	2	11.730.733	11.837.675
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.730.733</b>	<b>11.837.675</b>
Udskudte skatteaktiver.....		54.896	40.780
Andre tilgodehavender.....		299.506	297.633
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	6.204
Tilgodehavender.....		354.402	344.617
Likvide beholdninger.....		113.921	75.710
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>468.323</b>	<b>420.327</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.199.056</b>	<b>12.258.002</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		2.000.000	2.000.000
Overført overskud.....		540.229	435.124
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.540.229</b>	<b>2.435.124</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.188.531	7.325.952
Depositum.....		191.700	200.700
Anden langfristet gæld.....		1.007.205	1.208.650
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.387.436	8.735.302
Gæld til realkreditinstitutter.....		145.403	137.738
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	10.000
Selskabsskat.....		27.736	0
Anden gæld.....		1.085.752	939.838
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.271.391	1.087.576
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.658.827</b>	<b>9.822.878</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.199.056</b>	<b>12.258.002</b>

Eventualposter mv. 4

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	2.000.000	435.123	2.435.123
Forslag til resultatdisponering.....		105.106	105.106
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>540.229</b>	<b>2.540.229</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	43.736	59.796		
Regulering af udskudt skat.....	-14.116	-14.116		
	<b>29.620</b>	<b>45.680</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		12.194.147		
Kostpris 31. december 2022.....		<b>12.194.147</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		356.472		
Årets afskrivninger .....		106.942		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		<b>463.414</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>11.730.733</b>		
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.333.934	145.403	6.419.519	7.463.690
Depositum.....	191.700	0	0	200.700
Anden langfristet gæld.....	1.208.649	201.444	201.435	1.410.094
	<b>8.734.283</b>	<b>346.847</b>	<b>6.620.954</b>	<b>9.074.484</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				<b>4</b>
<b>Selskabet har ingen eventualaktiver.</b>				
 <b>Eventualforpligtelser</b>				
<b>Selskabet har ingen eventualforpligtelser.</b>				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				<b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 7.334 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 11.731 tkr.				
Selskabets pengeinstitut har afgivet tabsgaranti med 475 tkr. overfor realkreditinstitut.				
Selskabet har deponeret 293 tkr. til sikkerhed overfor Århus Kommune.				

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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

## 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 nettosalgpris 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.