

Torvegade 34 ApS

Årsrapport 2021

CVR: 40431861

01.01.2021 – 31.12.2021

LUSTRUPVEJ 43, 6760 RIBE

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den: 23. februar 2022

Dirigent: Søren Toft Dalgaard

INDHOLD

PÅTEGNINGER	3
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
LEDELSESBERETNING MV.	5
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
ÅRSREGNSKAB	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2021 for Torvegade 34 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 23. februar 2022

DIREKTION

Søren Toft Dalgaard

BESTYRELSE

Claus Wolder Kjær Thomsen

Henrik Jensen

Mikael Vassing Rasmussen

Søren Toft Dalgaard

REVISORS ERKLÆRING

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Torvegade 34 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvegade 34 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Løgumkloster, den 23. februar 2022

Landbrugsrådgivning Syd

CVR nr. 30719131

Anton Schmidt, Reg. revisor

Medlem af FSR-danske revisorer

mne3395

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Torvegade 34 ApS
Lustrupvej 43
6760 Ribe

Telefon:
CVR-nr.: 40431861
Stiftet: 29-03-2019
Hjemsted: 6760 Ribe

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

BESTYRELSE

Claus Wolder Kjær Thomsen
Henrik Jensen
Mikael Vassing Rasmussen
Søren Toft Dalgaard

DIREKTION

Søren Toft Dalgaard

REVISOR

Landbrugsrådgivning Syd
Nordre Boulevard 95
6800 Varde

PENGEINSTITUT

Danske Andelskassers Bank A/S
Bavnehøjvej 5, 2B
6700 Esbjerg

LEDELSESBERETNING

VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Virksomhedens aktiviteter er køb og salg af ejendomme, samt udlejning af ejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

RESULTATOPGØRELSE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Bruttofortjeneste	1.521.592	321.000
1	Personaleomkostninger	-243.174	-164.800
	DRIFTSRESULTAT	1.278.418	156.200
2	Finansielle omkostninger	-1.002.785	-555.974
	Værdiændring investeringsejendomme	4.652.599	454.860
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	4.928.232	55.086
	Skat af årets resultat	-1.075.287	22.924
	ÅRETS RESULTAT	3.852.945	78.010
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	3.852.945	78.010
	Disponering i alt	3.852.945	78.010

BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Aktiver		
3	Grunde og bygninger	65.955.500	34.139.850
	Materielle anlægsaktiver	65.955.500	34.139.850
	ANLÆGSAKTIVER	65.955.500	34.139.850
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.421	149.287
	Andre tilgodehavender	40.100	0
	Skatteaktiv	0	31.582
	Tilgodehavender	44.521	180.869
	Likvide beholdninger	0	58.303
	OMSÆTNINGSAKTIVER	44.521	239.172
	AKTIVER	66.000.021	34.379.022

BALANCE

		2021	2020
NOTE		KR.	KR.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.888.588	35.644
	Egenkapital	3.938.588	85.644
	Hensættelser til udskudt skat	1.043.705	0
	Hensatte forpligtelser	1.043.705	0
4	Gæld til kreditinstitutter	39.303.784	5.678.962
5	Langfristede gældsforpligtelser	39.303.784	5.678.962
6	Gæld til kreditinstitutter	5.003.108	14.876.217
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	768.139	147.790
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	334.664	20.000
	Anden gæld, herunder skyldige skatter mv.	15.606.161	13.570.409
	Periodeafgrænsningsposter	1.872	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	21.713.944	28.614.416
	GÆLDSFORPLIGTELSE	61.017.728	34.293.378
	PASSIVER	66.000.021	34.379.022
7	Eventualforpligtelser mv.		
8	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
9	Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	35.644	85.644
Forslag til resultatdisponering		3.852.945	3.852.945
Ultimo	50.000	3.888.588	3.938.588

NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger	-243.174	-164.800
Personaleomkostninger	-243.174	-164.800
Antal heltidsbeskæftigede	0	0
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Andre finansielle omkostninger	-1.002.785	-555.974
Finansielle omkostninger	-1.002.785	-555.974

NOTER

3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	33.684.990
Tilgang i året	27.163.051
Afgang i året	0
Kostpris, ultimo	60.848.041
Opskrivning, primo	454.860
Opskrivning tilbageført	0
Årets opskrivning	4.652.599
Opskrivning, ultimo	5.107.459
Regnskabsmæssig værdi	65.955.500

Materielle anlægsaktiver er udlejningsejendomme, beliggende i Esbjerg, med en normalindtjening på 2.300.000. Ejendommen med en værdi på 6.100.000 kr. udlejes ikke. Afkast for de øvrige ejendomme er 3,8 %.

NOTER

	2021	2020
	KR.	KR.
4 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER		
Realkreditinstitutter	-39.303.784	-6.011.892
Pengeinstitutter	0	332.930
Gæld til kreditinstitutter	-39.303.784	-5.678.962

5 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Supplerende oplyses:

Forfald efter 5 år	-34.955.224	-4.302.962
--------------------	-------------	------------

6 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER

Realkreditinstitutter	-1.087.000	-344.000
Pengeinstitutter	-3.916.108	-14.532.217
Gæld til kreditinstitutter	-5.003.108	-14.876.217

NOTER

7 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Der er ingen eventualforpligtelser.

8 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.408 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 61.302 tkr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.695 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 8.695 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

NOTER

9 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne, Nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

OMKOSTNINGER TIL RÅVARER OG HJÆLPEMATERIALER

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktionen i året.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

PERSONALEOMKOSTNINGER

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. af virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

NOTER

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

INVESTERINGSEJENDOMME

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligholdelsestilstand, samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålægges investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringen i dagsværdien indregnes i resultataopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

NOTER

DAGSVÆRDI

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

