

# Torvegade 34 ApS

## Årsrapport 2023

**CVR: 40431861**

**01.01.2023 – 31.12.2023**

**LUSTRUPVEJ 43, 6760 RIBE**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 8. marts 2024

---

Dirigent: Søren Toft Dalgaard

# INDHOLD

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

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 8. marts 2024

## 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 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 8. marts 2024

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

## **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

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.659.931</b>	<b>2.022.166</b>
1	Personaleomkostninger	-235.792	-236.183
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.424.139</b>	<b>1.785.983</b>
2	Finansielle indtægter	1	282.500
3	Finansielle omkostninger	-462.994	-1.336.448
	Værdiændring investeringsejendomme	-74.750	-612.125
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>886.396</b>	<b>119.910</b>
	Skat af årets resultat	-195.342	-48.030
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>691.054</b>	<b>71.880</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	691.054	71.880
	<b>Disponering i alt</b>	<b>691.054</b>	<b>71.880</b>

# BALANCE

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Aktiver</b>		
4	Grunde og bygninger	43.000.000	43.000.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>43.000.000</b>	<b>43.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	-1	0
	Andre tilgodehavender	17.558	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.557</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>514.984</b>	<b>456.568</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>532.541</b>	<b>456.568</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>43.532.541</b>	<b>43.456.568</b>



# BALANCE

		2023	2022
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	4.651.523	3.960.469
	<b>Egenkapital</b>	<b>4.701.523</b>	<b>4.010.469</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.084.635	1.091.735
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.084.635</b>	<b>1.091.735</b>
5	Gæld til kreditinstitutter	28.298.472	28.838.733
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>28.298.472</b>	<b>28.838.733</b>
7	Gæld til kreditinstitutter	543.000	544.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	561.868	560.331
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.843	163.720
	Anden gæld	8.272.200	8.247.580
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.447.911</b>	<b>9.515.631</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>37.746.383</b>	<b>38.354.364</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>43.532.541</b>	<b>43.456.568</b>
8	Eventualforpligtelser mv.		
9	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
10	Anvendt regnskabspraksis		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	50.000	3.960.469	4.010.469
Forslag til resultatdisponering		691.054	691.054
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.651.523</b>	<b>4.701.523</b>

# NOTER

	2023	2022
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Lønninger	-235.792	-236.183
<b>Personaleomkostninger</b>	<b>-235.792</b>	<b>-236.183</b>
Antal heltidsbeskæftigede	0	0
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Andre finansielle indtægter	1	282.500
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>1</b>	<b>282.500</b>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Andre finansielle omkostninger	-462.994	-1.336.448
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-462.994</b>	<b>-1.336.448</b>

# NOTER

## 4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	38.347.401
Tilgang i året	74.750
Afgang i året	0
<b>Kostpris, ultimo</b>	<b>38.422.151</b>
Opskrivning, primo	4.652.599
Opskrivning tilbageført	-74.750
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivning, ultimo</b>	<b>4.577.849</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>43.000.000</b>

Materielle anlægsaktiver er et udlejningsejendom, beliggende i Esbjerg, med en normalindtjening på 1.500.000 kr. Afkast for ejendommen er 3,5 %.

# NOTER

	2023	2022
	KR.	KR.
<b>5 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-28.298.472	-28.838.733
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-28.298.472</b>	<b>-28.838.733</b>

<b>6 FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Supplerende oplyses:</b>		
Forfald efter 5 år	-26.126.472	-26.662.733

<b>7 GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER</b>		
Realkreditinstitutter	-543.000	-544.000
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>	<b>-543.000</b>	<b>-544.000</b>

# NOTER

## 8 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 9 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.841 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 43.000 tkr.

# NOTER

## 10 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **VALUTAOMREGNING**

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.

### **ANDRE DRIFTSINDTÆGTER OG -OMKOSTNINGER**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder bl.a. fortjeneste/tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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.

# NOTER

## 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.

## BALANCE

## MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

### INVESTERINGSEJENDOMME

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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 vedligeholdelsestilstand, 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 nominel 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



## NOTER

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 nettorealisationstværdi.

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 nettorealisationstværdi.

### **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.