

**Torvegården i Køge ApS**  
**Vasebækvej 3, 4600 Køge**

---

**Årsrapport for**  
**2023/24**

---

**CVR-nr. 77 10 06 28**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2024.

---

Jens Vind Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juni 2023 - 31. maj 2024**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Torvegården i Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 30. september 2024

**Direktion**

Jens Vind Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til kapitalejeren i Torvegården i Køge ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvegården i Køge ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024, 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. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 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 selskabet, 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.

København, den 30. september 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

**Hans Peter Hartzberg**

statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Torvegården i Køge ApS Vasebækvej 3 4600 Køge
	CVR-nr.: 77 10 06 28
	Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
<b>Direktion</b>	Jens Vind Jensen, direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	IVI Finans ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at købe fast ejendom, samt drive administrations-, finanserings- og udlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.048.504 kr. mod 2.326.291 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.506.971 kr. mod 1.717.307 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Torvegården i Køge ApS 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt omkostninger til ejendomsdrift og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat ud fra Colliers markedsrapport danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.

Investeringsejendomme 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”.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torvegården i Køge ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj**

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.048.504</b>	<b>2.326.291</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-116.082	-124.611
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.932.422</b>	<b>2.201.680</b>
3 Skat af årets resultat	-425.451	-484.373
<b>Årets resultat</b>	<b>1.506.971</b>	<b>1.717.307</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.506.971	1.717.307
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.506.971</b>	<b>1.717.307</b>

**Balance 31. maj**

<b>Aktiver</b>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	39.000.000	39.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.000.000</u></b>	<b><u>39.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.800.655	4.811.357
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>146.966</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.800.655</u>	<u>4.973.323</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.588.838</u>	<u>558.296</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.389.493</u></b>	<b><u>5.531.619</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.389.493</u></b>	<b><u>44.531.619</u></b>

**Balance 31. maj**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	124.600	124.600
Overført resultat	26.905.960	25.398.989
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>27.030.560</b>	<b>25.523.589</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	7.367.733	7.346.070
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.367.733</b>	<b>7.346.070</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	9.060.965	9.724.311
Deposita	723.609	721.659
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.784.574	10.445.970
Kortfristet del af langfristet gæld	663.347	663.347
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.600	33.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.500	57.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	403.788	460.702
Anden gæld	19.974	1.341
Periodeafgrænsningsposter	23.417	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.206.626	1.215.990
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.991.200</b>	<b>11.661.960</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.389.493</b>	<b>44.531.619</b>

**6 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juni 2023	124.600	25.398.989	25.523.589
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.506.971</u>	<u>1.506.971</u>
	<u><b>124.600</b></u>	<u><b>26.905.960</b></u>	<u><b>27.030.560</b></u>

## Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>116.082</u>	<u>124.611</u>
	<u><b>116.082</b></u>	<u><b>124.611</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	403.788	460.702
Årets regulering af udskudt skat	<u>21.663</u>	<u>23.671</u>
	<u><b>425.451</b></u>	<u><b>484.373</b></u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juni 2023	<u>11.975.268</u>	<u>11.975.268</u>
Kostpris 31. maj 2024	<u><b>11.975.268</b></u>	<u><b>11.975.268</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juni 2023	<u>27.024.732</u>	<u>27.024.732</u>
Regulering til dagsværdi 31. maj 2024	<u><b>27.024.732</b></u>	<u><b>27.024.732</b></u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024	<u><b>39.000.000</b></u>	<u><b>39.000.000</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

<u>Afkast %</u>	<u>Værdi af ejendomsportefølje</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Regulering</u>
4,60%	43.319.000	43.300.000	4.300.000
5,10%	39.001.000	39.000.000	
5,60%	35.455.000	35.400.000	-3.600.000

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.724.312	10.387.658
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-663.347</u>	<u>-663.347</u>
	<b><u>9.060.965</u></b>	<b><u>9.724.311</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.761.676</u>	 <u>2.653.386</u>

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

For mellemværende med realkreditinstitutter er der deponeret realkreditpantebreve i selskabets ejendom på i alt kr. 12.625.000.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med IVI FINANS ApS, CVR-nr. 27609635, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.