

Torvald Køhlsvej 29 ApS
Strandvejen 133 Rørth, 8300 Odder

Årsrapport for 2022
(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

Jon Christiansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Torvald Køhlsvej 29 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 30. maj 2023

Direktion

Jon Christiansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Torvald Køhlsvej 29 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Torvald Køhlsvej 29 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 30. maj 2023

christensen & kjær

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 28 32 01 24

Henrik Rysgaard Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26692

Selskabsoplysninger

Selskabet

Torvald Køhlsvej 29 ApS
Strandvejen 133 Rørth
8300 Odder

CVR-nr.: 78 39 94 14

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Odder

Direktion

Jon Christiansen, direktør

Revisor

christensen & kjær
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rosengade 4
8300 Odder

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom optages til skønnede dagsværdier baseret på skøn over investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaring på ejendomsmarkedet og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau samt andre regnskabsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 248.984, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.297.702.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvald Køhlsvej 29 ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af ejendomme. Tidligere har ejendomme været indregnet til kostpris fratrukket afskrivninger. Regnskabspraksis ændres til måling af ejendomme til dagsværdi opgjort efter afkastbaseret model. Ændring foretages da det er ledelsens opfattelse, at det giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske situation.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerende virkning af praksisændring udgør:

Årets resultat før skat forøges med t.kr. 50. Sidste års resultat før skat forøges med tkr. 50.

Balancesummen forøges med tkr. 4.487.

Egenkapitalen forøges med tkr. 4.006.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen samt administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		449.822	728.820
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		449.822	728.820
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		449.822	728.820
Finansielle indtægter	1	2.649	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-133.200</u>	<u>-120.420</u>
Resultat før skat		319.271	608.400
Skat af årets resultat	3	<u>-70.287</u>	<u>-133.723</u>
Årets resultat		<u>248.984</u>	<u>474.677</u>
Foreslået udbytte		0	488.000
Ekstraordinært udbytte		1.450.000	0
Overført resultat		<u>-1.201.016</u>	<u>-13.323</u>
		<u>248.984</u>	<u>474.677</u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.023.125	9.000.000
Materielle anlægsaktiver		<u>9.023.125</u>	<u>9.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.023.125</u>	<u>9.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.501	0
Tilgodehavender		<u>55.501</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>44.497</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>99.998</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>9.123.123</u></u>	<u><u>9.000.000</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		240.000	240.000
Overført resultat		3.057.702	4.258.717
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>488.000</u>
Egenkapital		<u>3.297.702</u>	<u>4.986.717</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>517.814</u>	<u>517.905</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>517.814</u>	<u>517.905</u>
Banker		4.936.308	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>3.133.766</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.936.308</u>	<u>3.133.766</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	251.700	0
Banker		0	161.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.000	115.645
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.221	0
Selskabsskat		37.378	1.723
Anden gæld		<u>10.000</u>	<u>83.056</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>371.299</u>	<u>361.612</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.307.607</u>	<u>3.495.378</u>
Passiver i alt		<u><u>9.123.123</u></u>	<u><u>9.000.000</u></u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhed skapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	Foreslået ek- straordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	240.000	4.258.718	488.000	0	4.986.718
Betalt ordinært udbytte	0	0	-488.000	0	-488.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-1.450.000	-1.450.000
Årets resultat	0	-1.201.016	0	1.450.000	248.984
Egenkapital 31. december 2022	240.000	3.057.702	0	0	3.297.702

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>2.649</u>	<u>0</u>
	<u>2.649</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>133.200</u>	<u>120.420</u>
	<u>133.200</u>	<u>120.420</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	70.378	133.723
Årets udskudte skat	<u>-91</u>	<u>0</u>
	<u>70.287</u>	<u>133.723</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>4.463.330</u>
Tilgang i årets løb		<u>23.125</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>4.486.455</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		<u>4.536.670</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>4.536.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>9.023.125</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme i 2022 består alene af en ejendom. Ejendommen er klassificeret til erhverv. Ejendommen er beliggende i Odder. Ejendommen er jfr. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, ved anvendelse af afkastbaseret model.

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

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav, der kan opgøres til 4,9%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,4	4,9	5,4
Dagsværdi	10.085.000	9.023.125	8.218.000
Ændring i dagsværdi	1.061.875	0	-805.125

Noter**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	5.188.008	251.700	3.921.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.133.766</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.133.766</u>	<u>5.188.008</u>	<u>251.700</u>	<u>3.921.000</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JC Holding Odder ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.kr. 6.297, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 5.213.