

**Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring ApS**  
**Bjerggårdsvej 6, Aale, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 32 06 24 31**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2024.

---

**Flemming Hartvig**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 16. juni 2024

**Direktion**

Flemming Hartvig  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets 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 bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

Tørring, den 16. juni 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
mne32857

Jan Kristensen  
registreret revisor  
mne17313

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring ApS Bjerggårdsvej 6 Aale 7160 Tørring
	CVR-nr.: 32 06 24 31 Stiftet: 13. februar 2009 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december 15. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Flemming Hartvig, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet Hartvig ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb eller opførelse af fast ejendom til videresalg, investering i ejendomme til udlejning, administration og anden teknisk rådgivning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 599.595 mod 424.980 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 91.854 mod 59.518 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, drift af bil, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### 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 posteringer 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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:

	Brugstid
Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Damgårdsvej Tørring 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 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>599.595</b>	<b>424.980</b>
1 Personaleomkostninger	-160.000	-56.080
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-125.977	-125.977
<b>Driftsresultat</b>	<b>313.618</b>	<b>242.923</b>
Andre finansielle indtægter	551	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-167.056	-137.275
<b>Resultat før skat</b>	<b>147.113</b>	<b>105.648</b>
3 Skat af årets resultat	-55.259	-46.130
<b>Årets resultat</b>	<b>91.854</b>	<b>59.518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	91.000	120.000
Overføres til overført resultat	854	0
Disponeret fra overført resultat	0	-60.482
<b>Disponeret i alt</b>	<b>91.854</b>	<b>59.518</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.293.117	3.397.094
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133.167	155.167
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.426.284</u>	<u>3.552.261</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.426.284</u></b>	<b><u>3.552.261</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	213.000	213.000
Varebeholdninger i alt	<u>213.000</u>	<u>213.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.721	5.163
Udsudte skatteaktiver	0	1.800
Periodeafgrænsningsposter	5.966	5.256
Tilgodehavender i alt	<u>178.687</u>	<u>12.219</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.100	2.100
Værdipapirer i alt	<u>2.100</u>	<u>2.100</u>
Likvide beholdninger	97.868	196.300
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>491.655</u></b>	<b><u>423.619</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.917.939</u></b>	<b><u>3.975.880</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.425	2.571
Foreslået udbytte for regnskabsåret	91.000	120.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>219.425</u></b>	<b><u>247.571</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.727	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>2.727</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.954.590	2.011.675
5 Deposita	77.500	77.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.032.090</u>	<u>2.089.175</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	91.620	127.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.150	14.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.620	20.445
Gæld til tilknyttede virksomheder	678.688	673.790
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	50.732	44.330
Anden gæld	790.887	759.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.663.697</u>	<u>1.639.134</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.695.787</u></b>	<b><u>3.728.309</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.917.939</u></b>	<b><u>3.975.880</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	63.053	329.000	517.053
Udloddet udbytte	0	0	-329.000	-329.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-60.482	120.000	59.518
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.571	120.000	247.571
Udloddet udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	854	91.000	91.854
	<b>125.000</b>	<b>3.425</b>	<b>91.000</b>	<b>219.425</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	160.000	55.040
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>1.040</u>
	<u><b>160.000</b></u>	<u><b>56.080</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.112	9.845
Andre finansielle omkostninger	<u>153.944</u>	<u>127.430</u>
	<u><b>167.056</b></u>	<u><b>137.275</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	50.732	44.330
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.527</u>	<u>1.800</u>
	<u><b>55.259</b></u>	<u><b>46.130</b></u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.046.210	2.138.675
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-91.620</u>	<u>-127.000</u>
	<u><b>1.954.590</b></u>	<u><b>2.011.675</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.548.699</u>	<u>1.506.000</u>
<b>5. Deposita</b>		
Deposita i alt	77.500	77.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>77.500</b></u>	<u><b>77.500</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>77.500</u>	<u>77.500</u>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.046 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.293 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet Hartvig ApS, CVR-nr. 32062407, 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.