

# Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS

Torvegade 25B, 2., 5600 Faaborg  
CVR-nr. 29 17 92 12

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 11. april 2025

---

Sanne Rosengaard Abelstedt

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS Torvegade 25B, 2. 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 29 17 92 12
	Stiftet: 17. november 2005
	Kommune: Faaborg-Midtfyn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Sanne Rosengaard Abelstedt
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Torvegade 25 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 11. april 2025

Direktion:

---

Sanne Rosengaard Abelstedt

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

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

Svendborg, den 11. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41313

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markeds-renter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>449.923</b>	<b>211.200</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.000.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>449.923</b>	<b>1.211.200</b>
Andre finansielle indtægter	1	95.542	75.459
Andre finansielle omkostninger	2	-273.118	-232.290
<b>Resultat før skat</b>		<b>272.347</b>	<b>1.054.369</b>
Skat af årets resultat	3	-61.128	-236.540
<b>Årets resultat</b>		<b>211.219</b>	<b>817.829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		211.219	817.829
<b>I alt</b>		<b>211.219</b>	<b>817.829</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings-ejendomme		11.000.000	11.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.853.571	1.689.951
Andre tilgodehavender		105.356	78.886
Periodeafgrænsningsposter		31.325	29.695
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.990.252</b>	<b>1.798.532</b>
Likvide beholdninger		226.789	381.462
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.217.041</b>	<b>2.179.994</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>13.217.041</b>	<b>13.179.994</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført overskud		5.326.364	5.115.145
<b>Egenkapital</b>		<b>5.451.364</b>	<b>5.240.145</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		1.040.316	1.035.830
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.040.316</b>	<b>1.035.830</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.170.135	6.332.550
Huslejedeposita		248.379	254.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.418.514</b>	<b>6.587.082</b>
Gæld til realkreditinstitutter		162.430	140.658
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.491	113.027
Selskabsskat		56.642	12.002
Anden gæld		65.284	51.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>306.847</b>	<b>316.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.725.361</b>	<b>6.904.019</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>13.217.041</b>	<b>13.179.994</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	5.115.145	5.240.145
Forslag til resultatdisponering		211.219	211.219
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>125.000</b>	<b>5.326.364</b>	<b>5.451.364</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	94.324	73.412
Finansielle indtægter i øvrigt	1.218	2.047
	<b>95.542</b>	<b>75.459</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	273.118	232.290
	<b>273.118</b>	<b>232.290</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	56.642	12.002
Regulering af udskudt skat	4.486	224.538
	<b>61.128</b>	<b>236.540</b>

<b>4   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		6.673.126
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>6.673.126</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		4.326.874
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>4.326.874</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>11.000.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligudlejning	Erhvervs- udlejning butik
Dagsværdi 31. december 2024	9.000.000		2.000.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for udlejningsejendom

Udlejningsejendommen er anskaffet i 2006, beliggende i Faaborg. Der er tale om 12 boliglejemål og 2 butiklejemål.

Udlejningsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for boliglejemålene det kommende år vurderes at udgøre 609 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 818 kr., ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

Det gennemsnitlige driftsafkast for butiklejemål det kommende år vurderes at udgøre 190 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.195 kr., ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat 9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.332.565	162.430	5.582.740	6.473.208
Huslejedeposita	248.379	0	0	254.532
	<b>6.580.944</b>	<b>162.430</b>	<b>5.582.740</b>	<b>6.727.740</b>

### 6 | Eventualposter mv.

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.A. 66 HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 6.436.277, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 11.000.000.

## Noter

	2024	2023
--	------	------

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Selskabets ansatte omfatter direktøren, der ikke modtager vederlag.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der 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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.