

# Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS

Laskedalen 101, 8220 Brabrand  
CVR-nr. 38 36 29 17

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 26. maj 2025

---

Jørgen Eybye

# 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	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS Laskedalen 101 8220 Brabrand
	CVR-nr.: 38 36 29 17 Stiftet: 21. januar 2017 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Eybye Hans Højmann Hussmann
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Rosensgade 18-20 8000 Aarhus

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 21. maj 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jørgen Eybye

\_\_\_\_\_  
Hans Højmann Hussmann

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Driftselskabet Torshøjvænget 162 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Driftselskabet Torshøjvænget 162 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.

Hobro, den 21. maj 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

## **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>429.245</b>	<b>459.264</b>
Af- og nedskrivninger		-106.942	-106.942
<b>Driftsresultat</b>		<b>322.303</b>	<b>352.322</b>
Andre finansielle indtægter		1.181	0
Andre finansielle omkostninger		-498.756	-456.956
<b>Resultat før skat</b>		<b>-175.272</b>	<b>-104.634</b>
Skat af årets resultat	1	38.820	23.020
<b>Årets resultat</b>		<b>-136.452</b>	<b>-81.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-136.452	-81.614
<b>I alt</b>		<b>-136.452</b>	<b>-81.614</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		11.516.849	11.623.791
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>11.516.849</b>	<b>11.623.791</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.516.849</b>	<b>11.623.791</b>
<hr/>			
Udskudte skatteaktiver		116.736	77.916
Andre tilgodehavender		346.649	293.444
Tilgodehavende selskabsskat		26.000	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>489.385</b>	<b>421.360</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>489.385</b>	<b>421.360</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>12.006.234</b>	<b>12.045.151</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud		322.163	458.615
<b>Egenkapital</b>		<b>2.322.163</b>	<b>2.458.615</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		6.903.027	7.027.272
Depositum		193.700	202.700
Anden langfristet gæld		604.318	805.761
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.701.045</b>	<b>8.035.733</b>
Gæld til realkreditinstitutter		119.748	175.532
Gæld til pengeinstitutter		264.834	148.699
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.125	12.500
Anden gæld		1.585.319	1.214.072
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.983.026</b>	<b>1.550.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.684.071</b>	<b>9.586.536</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>12.006.234</b>	<b>12.045.151</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.000.000	458.615	2.458.615
Forslag til resultatdisponering		-136.452	-136.452
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>2.000.000</b>	<b>322.163</b>	<b>2.322.163</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-38.820	-23.020
	<b>-38.820</b>	<b>-23.020</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024	12.194.147
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>12.194.147</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	570.356
Årets afskrivninger	106.942
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b>677.298</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>11.516.849</b>

## 3 | 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	7.022.775	119.748	5.949.835	7.202.804
Depositum	193.700	0	193.700	202.700
Anden langfristet gæld	805.761	201.443	0	1.007.205
	<b>8.022.236</b>	<b>321.191</b>	<b>6.143.535</b>	<b>8.412.709</b>

## 4 | Eventualposter mv.

### Eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver.

### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 7.023 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.517 tkr.

Selskabets pengeinstitut har afgivet tabsgaranti med 475 tkr. overfor realkreditinstitut.

Selskabet har deponeret 295 tkr. til sikkerhed overfor Aarhus Kommune.

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Driftselskabet Torshøjvænget 162 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

### 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.