

**Torvet 1 ApS**  
Torvet 1, 7323 Give

**CVR-nr. 34 70 40 58**

## **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2025

---

Jens Henrik Hessellund Eskildsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025 for Torvet 1 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 5. december 2025

### Direktion

Jens Henrik Hessellund Eskildsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Torvet 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvet 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 30. juni 2025 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 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 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.

Herning, den 5. december 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Torvet 1 ApS  
Torvet 1  
7323 Give

CVR-nr.: 34 70 40 58  
Regnskabsår: 1. januar 2024 - 30. juni 2025

**Direktion**

Jens Henrik Hessellund Eskildsen, Direktør

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Industrivej Nord 15  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at besidde fast ejendom og anden i tilknytning hertil efter direktionen vurdering passende virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 629.198 kr. mod 810.759 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -374.755 kr. mod -467.780 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har i det indeværende regnskabsår omlagt regnskabsperioden, så den nu dækker perioden 1. juli til 30. juni i stedet for 1. januar til 31. december. Som følge heraf omfatter den aktuelle regnskabsperiode 18 måneder fra 1. januar 2024 til 30. juni 2025. Sammenligningstallene vedrører en 12-måneders periode og er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Selskabet har i indeværende regnskabsår foretaget gældskonvertering på nominel 7 mio. kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Torvet 1 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. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2024 - 30. juni 2025. Sammenligningstillene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### 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 immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30-33 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 såvel immaterielle som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

### 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”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torvet 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

<u>Note</u>	1/1 2024 - 30/6 2025	1/1 2023 - 31/12 2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>629.198</b>	<b>810.759</b>
1 Personaleomkostninger	-350.489	-535.772
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-221.873	-176.936
<b>Driftsresultat</b>	<b>56.836</b>	<b>98.051</b>
Andre finansielle indtægter	36	9.686
2 Øvrige finansielle omkostninger	-496.686	-575.517
<b>Resultat før skat</b>	<b>-439.814</b>	<b>-467.780</b>
3 Skat af årets resultat	65.059	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-374.755</b>	<b>-467.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-374.755	-467.780
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-374.755</b>	<b>-467.780</b>

## Balance

### Aktiver

Note	30/6 2025	31/12 2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	6.953.164	7.094.423
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.532	25.961
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.954.696</u>	<u>7.120.384</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.954.696</u></b>	<b><u>7.120.384</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	187.336
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	65.059	0
Andre tilgodehavender	14.744	0
6 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	95.508
Tilgodehavender i alt	<u>79.803</u>	<u>282.844</u>
Likvide beholdninger	<u>712.753</u>	<u>39.500</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>792.556</u></b>	<b><u>322.344</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.747.252</u></b>	<b><u>7.442.728</u></b>

## Balance

### Passiver

Note	30/6 2025	31/12 2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	80.000
Overført resultat	3.296.467	-3.308.778
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.396.467</b>	<b>-3.228.778</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.450.110
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.136.612	1.607.619
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.136.612	4.057.729
Gæld til pengeinstitutter	0	6.173.128
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.672	67.096
Anden gæld	157.251	373.553
Periodeafgrænsningsposter	31.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	214.173	6.613.777
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.350.785</b>	<b>10.671.506</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.747.252</b>	<b>7.442.728</b>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	-2.840.998	-2.760.998
Årets overførte overskud eller underskud	0	-467.780	-467.780
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-3.308.778	-3.228.778
Årets overførte overskud eller underskud	0	-374.755	-374.755
Gældskonvertering	20.000	6.980.000	7.000.000
	<b>100.000</b>	<b>3.296.467</b>	<b>3.396.467</b>

---

## Noter

	1/1 2024 - 30/6 2025	1/1 2023 - 31/12 2023
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	342.921	528.365
Andre omkostninger til social sikring	3.465	3.692
Personaleomkostninger i øvrigt	4.103	3.715
	<u><b>350.489</b></u>	<u><b>535.772</b></u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	128.993	0
Andre finansielle omkostninger	367.693	575.517
	<u><b>496.686</b></u>	<u><b>575.517</b></u>
 <b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-65.059	0
	<u><b>-65.059</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	7.732.011	7.732.011
Tilgang i årets løb	56.185	0
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<u><b>7.788.196</b></u>	<u><b>7.732.011</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-637.588	-500.477
Årets afskrivninger	-197.444	-137.111
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<u><b>-835.032</b></u>	<u><b>-637.588</b></u>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<u><b>6.953.164</b></u>	<u><b>7.094.423</b></u>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2024	199.126	199.126
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b>199.126</b>	<b>199.126</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-173.165	-133.340
Årets afskrivninger	-24.429	-39.825
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2025</b>	<b>-197.594</b>	<b>-173.165</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>1.532</b>	<b>25.961</b>

## 6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabets tilgodehavende hos medlemmer af direktionen er flyttet til andre tilgodehavender, idet selskabets tilgodehavende vedrører den aftrådte direktion.

## 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 30/6 2025</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2025</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>4.136.612</u>	<u>0</u>	<u>4.136.612</u>
	<b>4.136.612</b>	<b>0</b>	<b>4.136.612</b>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed pr 30. juni 2025.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JHHE Invest ApS, CVR-nr. 44123576, 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 kildebeskat på renter, royalties og udbytter.