

# Årsregnskabet

## Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS

Langesvej 19  
4600 Køge

CVR.nr.: 41 50 20 29

### Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. maj 2026

---

Henrik Grønvold Møller  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025	10.
Balance pr. 31/12 2025	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS

Langesvej 19  
4600 Køge

CVR.nr.: 41 50 20 29

Telefon: 31214331/40149145  
E-mail: henrik@engco.eu

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

Stiftelsesdato: 6. juli 2020

### Direktion

Henrik Grønvold Møller  
Arne Grønvold Jensen

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Torvestræde 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Årsregnskabet ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 15. maj 2026

### Direktion

.....  
Henrik Grønvold Møller

.....  
Arne Grønvold Jensen

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i

## Anvendt regnskabspraksis

resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	50 år	50 %

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>333.141</b>	343.270
<b>1</b> Personaleomkostninger	-80.000	0
<b>2</b> Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-43.550</u>	<u>-130.648</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>209.591</b>	<b>212.622</b>
Andre finansielle indtægter	2.065	4.736
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.728	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-1.776</u>	<u>-3.566</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>190.152</b>	213.792
<b>3</b> Skat af årets resultat	<u>-42.211</u>	<u>-47.802</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><b>147.941</b></u>	<u>165.990</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	147.000	200.000
Overført resultat	<u>941</u>	<u>-34.010</u>
<b>I ALT</b>	<u><b>147.941</b></u>	<u>165.990</u>

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
2	Grunde og bygninger	4.037.511	4.081.061
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.037.511</b>	4.081.061
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.037.511</b>	4.081.061
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.951	56.776
	Udskudt skatteaktiv	7.098	7.971
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>19.049</b>	<b>64.747</b>
	Likvide beholdninger	755.854	419.675
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>774.903</b>	484.422
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.812.414</b>	4.565.483

**Balance pr. 31/12 2025**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.849.672	3.848.731
Forslag til udbytte	147.000	200.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.036.672</b>	<b>4.088.731</b>
<b>4</b> Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	126.455	147.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>126.455</b>	<b>147.875</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.608	3.703
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.872	0
Gæld til kapitalinteressere	463.728	244.000
Skyldig selskabsskat	14.218	43.415
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	165.861	37.759
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>649.287</b>	<b>328.877</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>775.742</b>	<b>476.752</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.812.414</b>	<b>4.565.483</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
<b>2025</b>				
<b>Egenkapital 1. januar</b>	40.000	3.848.731	200.000	4.088.731
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	147.941	0	147.941
Udbytte	0	-147.000	147.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>3.849.672</b>	<b>147.000</b>	<b>4.036.672</b>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<b>1</b>	<b>0</b>
Gager og lønninger	80.000	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	<b>80.000</b>	<b>0</b>

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

	2025	
Kostpris 1. januar		4.354.908
Tilgang		0
Afgang		0
<b>Kostpris 31. december</b>		<b>4.354.908</b>
Afskrivninger 1. januar		273.847
Afskrivninger vedrørende afgang		0
Årets afskrivninger		43.550
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<b>317.397</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>4.037.511</b>

#### Afskrivninger:

	2025	2024
Grunde og bygninger	43.550	130.648
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>43.550</b>	130.648

### Note 3 - Skat

#### Skat af årets resultat:

	2025	2024
Skat af årets skattepligtige indkomst	41.338	66.088
Regulering af udskudt skat	873	-18.286
	<b>42.211</b>	47.802

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2025	Gæld i alt 31.12.2024
Anden gæld, herunder skatter og bidrag o.l.	0	0	126.455	147.875
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>126.455</b>	<b>147.875</b>