

Tørvekæret ApS

c/o Bolette Friis og Jakob Jeppesen, Boller Kærvej 46, 9830 Tårs
CVR-nr. 42 71 42 59

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december
4. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. februar 2026

Bolette Nybye Friis

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a white horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected to the line, while the 'O' is separate.

BDO

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

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Tørvekæret ApS c/o Bolette Friis og Jakob Jeppesen Boller Kærvej 46 9830 Tårs
	CVR-nr.: 42 71 42 59
	Stiftet: 27. september 2021
	Kommune: Hjørring
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jakob Håland Jeppesen Bolette Nybye Friis
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Tørvekæret 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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.

Tårs, den 10. februar 2026

Direktion:

Jakob Håland Jeppesen

Bolette Nybye Friis

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Tørvekæret ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Tørvekæret ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 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 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.

Hjørring, den 10. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Kim Winther
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34261

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i september 2021 med henblik på gennemførelse af et byggeprojekt. Selskabet har i 2021 er hvervet et grundareal, og der er siden afholdt omkostninger til etablering af aktiviteten. Der er i 2024 igangsat byggeri på grunden, som i slutningen af 2025 stod færdigt og var udlejet.

Årets resultat har som forventet medført underskud og medfører sammen med underskud fra tidligere år et kapitaltab i selskabet. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet, og kapitalen forventes derfor reetableret via fremtidig indtjening fra udlejning af ejendommen.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendigt til gennemførelse af driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Bruttofortjeneste		16.775	-21
Af- og nedskrivninger		-4.454	0
Driftsresultat		12.321	-21
Øvrige finansielle omkostninger		-105.922	-18
Resultat før skat		-93.601	-39
Skat af årets resultat	2	20.000	9
Årets resultat		-73.601	-30

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-73.601	-30
I alt		-73.601	-30

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Grunde og bygninger		2.372.400	186
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		0	767
Materielle anlægsaktiver	3	2.372.400	953
Anlægsaktiver		2.372.400	953
Udskudte skatteaktiver		37.000	17
Andre tilgodehavender		101.835	177
Tilgodehavender		138.835	194
Likvide beholdninger		44.662	0
Omsætningsaktiver		183.497	194
Aktiver		2.555.897	1.147

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 tkr.
Anparts kapital		40.000	40
Overført resultat		-139.217	-66
Egenkapital		-99.217	-26
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.266.213	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.266.213	0
Gæld til realkreditinstitutter		55.000	0
Gæld til pengeinstitutter		702.678	1.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		358.557	76
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		272.660	55
Anden gæld	6	6	1
Kortfristede gældsforpligtelser		1.388.901	1.173
Gældsforpligtelser		2.655.114	1.173
<hr/>			
Passiver		2.555.897	1.147

Forudsætninger for fortsat drift 1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Medarbejderforhold 6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-65.616	-25.616
Forslag til resultatdisponering		-73.601	-73.601
Egenkapital 31. december 2025	40.000	-139.217	-99.217

Noter

1 | Forudsætninger for fortsat drift

Årets resultat har som forventet medført underskud og medfører sammen med underskud fra tidligere år et kapitaltab i selskabet. Ledelsen vurderer, at aktiviteten er forløbet som forventet, og kapitalen forventes derfor reetableret via fremtidig indtjening fra udlejning af ejendommen.

Selskabet har, med støtte fra ejerkredsen, det kapital- og likviditetsberedskab, som er nødvendigt til gennemførelse af driften af selskabet frem til, at der er overskudsgivende drift og positiv likviditetsskabelse. Der er gæld til ejerne på 273 tkr. som ikke indfries før der er likviditet hertil.

	2025 kr.	2024 tkr.
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	-20.000	-9
	-20.000	-9

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forbedet.
Kostpris 1. januar 2025	186.041	766.965
Tilgang	2.227.533	0
Afgang	-36.720	-766.965
Kostpris 31. december 2025	2.376.854	0
Årets afskrivninger	4.454	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	4.454	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	2.372.400	0

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	1.321.213	55.000	1.067.000	0
	1.321.213	55.000	1.067.000	0

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 1.351 tkr er der givet pant i grunde og bygninger nominelt 1.347 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.372 tkr.

Til Sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 353 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.372 tkr.

Noter

	2025	2024
6 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Tørvekæret ApS Noter		12

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tørvekæret ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 øvrige administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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	0-80%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.