Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

Torvet 2, Grenaa ApS

c/o Christian Ove Vogel, Primulavej 23, 8500 Grenaa

CVR-nr. 29 41 26 85

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2025.

Claus Vogel
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Torvet 2, Grenaa ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 2. maj 2025

Direktion

Christian Ove Vogel
Direktør

Bestyrelse

Christian Ove Vogel
Bestyrelsesmedlem

Claus Christopher Vogel
Bestyrelsesmedlem

Peter Vogel
Bestyrelsesmedlem

Anne Cecilia Therese Vogel
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Torvet 2, Grenaa ApS

Konklusion
Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvet 2, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion
Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Grenaa, den 24. marts 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen
statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torvet 2, Grenaa ApS c/o Christian Ove Vogel Primulavej 23 8500 Grenaa	
	Telefon:	40733611
	E-mail:	torvetaps@gmail.com
	CVR-nr.:	29 41 26 85
	Stiftet:	26. februar 2006
	Hjemsted:	Norddjurs Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Ove Vogel, Primulavej 23, 8500 Grenaa, Bestyrelsesmedlem Claus Christopher Vogel, Østervej 12, 5935 Bagenkop, Bestyrelsesmedlem Peter Vogel, Nederbyvænget 432, 6100 Haderslev, Bestyrelsesmedlem Anne Cecilia Therese Vogel, Västerled 20 lgh 1002, 167 55 Bromma, Bestyrelsesmedlem	
Direktion	Christian Ove Vogel, Primulavej 23, 8500 Grenaa, Direktør	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa	
Bankforbindelse	Danske Bank	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lejligheder til private og erhverv.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**938.668**	**699.034**
1	Personaleomkostninger	-202.633	-202.627
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.057	-61.057
	Driftsresultat	**674.978**	**435.350**
2	Øvrige finansielle omkostninger	-100.178	-107.303
	Resultat før skat	**574.800**	**328.047**
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	**574.800**	**328.047**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	120.000	0
	Overføres til overført resultat	454.800	328.047
	Disponeret i alt	**574.800**	**328.047**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
3	Grunde og bygninger	11.413.716	11.474.773
	Materielle anlægsaktiver i alt	11.413.716	11.474.773
	Anlægsaktiver i alt	**11.413.716**	**11.474.773**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	22.709	500
	Tilgodehavender i alt	22.709	500
	Likvide beholdninger	1.095.113	985.691
	Omsætningsaktiver i alt	**1.117.822**	**986.191**
	Aktiver i alt	**12.531.538**	**12.460.964**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	4.563.512	4.108.712
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	120.000	0
	Egenkapital i alt	**5.683.512**	**5.108.712**
	Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	5.701.575	6.231.975
5	Deposita	352.050	367.050
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.053.625	6.599.025
	Kortfristet del af langfristet gæld	530.400	529.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.521	84.092
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	7.236
	Anden gæld	129.480	132.369
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	794.401	753.227
	Gældsforpligtelser i alt	**6.848.026**	**7.352.252**
	Passiver i alt	**12.531.538**	**12.460.964**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	3.780.665	0	4.780.665
Årets overførte overskud eller underskud	0	328.047	0	328.047
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	4.108.712	0	5.108.712
Årets overførte overskud eller underskud	0	454.800	120.000	574.800
	1.000.000	**4.563.512**	**120.000**	**5.683.512**

Noter

		2024	2023
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	202.500	202.500
	Andre omkostninger til social sikring	133	127
		202.633	**202.627**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	100.178	107.303
		100.178	**107.303**

		31/12 2024	31/12 2023
3.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar 2024	12.111.400	12.111.400
	Kostpris 31. december 2024	**12.111.400**	**12.111.400**
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-636.627	-575.570
	Årets afskrivninger	-61.057	-61.057
	Af- og nedskrivninger 31. december 2024	**-697.684**	**-636.627**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**11.413.716**	**11.474.773**

Noter

		31/12 2024	31/12 2023
4.	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.231.975	6.761.505
	Heraf forfalder inden for 1 år	-530.400	-529.530
		5.701.575	**6.231.975**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.556.430	4.086.830
5.	**Deposita**		
	Deposita i alt	352.050	367.050
	Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	Deposita i alt	**352.050**	**367.050**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.232 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.414t.kr.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 439 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvet 2, Grenaa 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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til løbende drift og vedligeholdelse m.v. af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration samt tab på debitorer.

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 materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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, 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.

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

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

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital
Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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