

**ÅRSRAPPORT**  
**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

**Ejendommen Torvet 2 ApS**  
Industriparken 16  
4640 Faxe

CVR nr. 21320439

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 14. december 2018

**Dirigent**

Camilla Krog-Meyer



## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018	8
Balance pr. 30. september 2018	9
Noter	11

# Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Ejendommen Torvet 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

Selskabets årsrapport for 2017/18 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faxe, den 14. december 2018

## Direktion

Camilla Krog-Meyer

## Bestyrelse

Erik Krog-Meyer

Camilla Krog-Meyer

Laila Kolling Krog-Meyer

Christina Krog-Meyer

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i Ejendommen Torvet 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendommen Torvet 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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.

Ringsted, den 14. december 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Tom Sønderup  
statsautoriseret revisor  
mne10489

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendommen Torvet 2 ApS for regnskabsåret 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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 afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

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

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	91.958	110.379
1. Afskrivninger og nedskrivninger	<u>-32.632</u>	<u>-32.632</u>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b><u>59.326</u></b>	<b><u>77.747</u></b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.986	6.635
Andre finansielle indtægter	7	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-18.763</u>	<u>-22.240</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b><u>46.556</u></b>	<b><u>62.142</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-17.421</u>	<u>-20.850</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>29.135</u></b>	<b><u>41.292</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>29.135</u>	<u>41.292</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>29.135</u></b>	<b><u>41.292</u></b>



## Balance pr. 30. september 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	1.141.009	1.173.641
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.141.009</b>	<b>1.173.641</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.141.009</b>	<b>1.173.641</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	127.520	142.385
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>127.520</b>	<b>142.385</b>
Likvide beholdninger	51.783	29.361
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>51.783</b>	<b>29.361</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>179.303</b>	<b>171.746</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.320.312</b>	<b>1.345.387</b>

## Balance pr. 30. september 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	395.881	366.746
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>520.881</b>	<b>491.746</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	563.210	646.241
Anden gæld	130.950	101.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>694.160</b>	<b>747.541</b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	81.600	79.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
Selskabsskat	17.421	20.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>105.271</b>	<b>106.100</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>799.431</b>	<b>853.641</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.320.312</b>	<b>1.345.387</b>
4. Væsentlige aktiviteter		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Eventualposter		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	32.632	32.632
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>32.632</b>	<b>32.632</b>
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	366.746	325.454
Overført fra resultatdisponering	29.135	41.292
<b>Ultimo</b>	<b>395.881</b>	<b>366.746</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>520.881</b>	<b>491.746</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder tkr. 393 efter 5 år.

### 4. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i at foretage anlægsinvesteringer, herunder i fast ejendom.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 645, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.141.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for XL - Faxø Trælast og Byggecenter A/S.

### 6. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Camilla Krog-Meyer

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-713666562237  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 12:21:21  
Underskrevet med NemID

## Camilla Krog-Meyer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-713666562237  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 12:21:21  
Underskrevet med NemID

## Camilla Krog-Meyer

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-713666562237  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 12:21:21  
Underskrevet med NemID

## Erik Krog-Meyer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-262842862949  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 11:13:42  
Underskrevet med NemID

## Laila Kolling Krog-Meyer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-520783596460  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 11:19:59  
Underskrevet med NemID

## Christina Krog-Meyer

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-960202531982  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 12:25:03  
Underskrevet med NemID

## Tom Sønderup

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 69406576  
Tidspunkt for underskrift: 20-12-2018 kl.: 12:27:10  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: dadee50aZPX16542945