

## **EJENDOMMEN TORVET 2 ApS**

Strandvangen 25

4200 Slagelse

CVR-nr. 21320439

### **Årsrapport**

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. december 2022

---

Erik Krog-Meyer  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Resultatopgørelse                               | 5  |
| Balance   | 6  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8  |
| Noter   | 9  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 10 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for EJENDOMMEN TORVET 2 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. december 2022

### **Direktion**

Erik Krog-Meyer

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i EJENDOMMEN TORVET 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMMEN TORVET 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 opstilling 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.

Ringsted, den 13. december 2022

**Sønderup I/S**

**Statsautoriserede revisorer**

CVR-nr. 31824559

Tom Sønderup

Statsautoriseret revisor

mne10489

**Resultatopgørelse**

|   | <b>Note</b> | <b>2021/22<br/>kr.</b> | <b>2020/21<br/>kr.</b> |
|---|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>201.175</b>         | <b>142.149</b>         |
| Personaleomkostninger   | 1           | -70.000                | 0                      |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |             | -55.686                | -55.686                |
| <b>Driftsresultat</b>   |             | <b>75.489</b>          | <b>86.463</b>          |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          |             | 11.948                 | 9.450                  |
| Andre finansielle omkostninger                                    |             | -8.643                 | -9.055                 |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>78.794</b>          | <b>86.858</b>          |
| Skat af årets resultat  | 2           | -29.585                | -22.357                |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b>49.209</b>          | <b>64.501</b>          |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |             |                        |                        |
| Overført resultat   |             | 49.209                 | 64.501                 |
| <b>Resultatdisponering</b>  |             | <b>49.209</b>          | <b>64.501</b>          |

**Balance 30. september 2022**

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                         | 3    | 1.632.943        | 1.688.629        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>1.632.943</b> | <b>1.688.629</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>1.632.943</b> | <b>1.688.629</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder |      | 310.761          | 230.173          |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>310.761</b>   | <b>230.173</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>148.664</b>   | <b>102.377</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>459.425</b>   | <b>332.550</b>   |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>2.092.368</b> | <b>2.021.179</b> |

## Balance 30. september 2022

|  | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 125.000          | 125.000          |
| Reserve for opskrivninger                          |      | 485.520          | 521.484          |
| Overført resultat                                  |      | 817.422          | 732.249          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>1.427.942</b> | <b>1.378.733</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 383.073          | 425.195          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>383.073</b>   | <b>425.195</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 41.773           | 40.922           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 9.545            | 6.250            |
| Selskabsskat                                       |      | 29.585           | 31.360           |
| Anden gæld   |      | 193.500          | 138.719          |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 6.950            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>281.353</b>   | <b>217.251</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>664.426</b>   | <b>642.446</b>   |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>2.092.368</b> | <b>2.021.179</b> |
| Eventualaktiver                                    | 5    |                  |                  |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 7    |                  |                  |
| Selskabets væsentligste aktiviteter                | 8    |                  |                  |

**Egenkapitalopgørelse**

|                                       | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Reserve for<br/>opskrivninger</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2021           | 125.000                         | 503.502                              | 750.231                      | 1.378.733        |
| Årets resultat                        | 0                               | 0                                    | 49.209                       | 49.209           |
| Afskrivninger i regnskabsåret         | 0                               | -17.982                              | 17.982                       | 0                |
| <b>Egenkapital 30. september 2022</b> | <b>125.000</b>                  | <b>485.520</b>                       | <b>817.422</b>               | <b>1.427.942</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.



## Noter

|                                   | 2021/22       | 2020/21       |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |               |               |
| Lønninger                         | 70.000        | 0             |
|                                   | <u>70.000</u> | <u>0</u>      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 1             | 0             |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |               |               |
| Skat af årets resultat            | 29.585        | 31.360        |
| Regulering af udskudt skat        | 0             | -9.003        |
|                                   | <u>29.585</u> | <u>22.357</u> |

**3. Grunde og bygninger**

Den bogførte værdi af selskabets ejendom uden opskrivning udgør pr. 30. september 2022 t.kr 1.010.

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 383.073               | 41.773                   | 212.642               |
|                                | <u>383.073</u>        | <u>41.773</u>            | <u>212.642</u>        |

**5. Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 15 grundet kildeartsbegrænsede tab. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen grundet usikkerhed om muligheden og tidspunktet for eventuel anvendelse heraf.

**6. Eventualforpligtelser**

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

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 425, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.633.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.500 med pant i grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for XL - Faxe Træløst & Proffcenter A/S.

**8. Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMMEN TORVET 2 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

#### 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, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## **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 vedrørende selskabsskat.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og med mulighed for omvurdering til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

|           |       |       |
|-----------|-------|-------|
| Bygninger | 50 år | 0-20% |
|-----------|-------|-------|

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivitet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser 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 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.