

# Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS

CVR 27 99 04 44

## ÅRSRAPPORT

**For perioden 1/1 - 31/12 2020**

17. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,  
afholdt den 26. maj 2021

---

Dirigent : Henrik Gregersen

## Indhold

Selskabsoplysninger .....	Side	3
Ledelsens påtegning .....	Side	4
Den uafhængige revisors påtegning .....	Side	5
Ledelsesberetning .....	Side	7
Anvendt regnskabspraksis .....	Side	8
Resultatopgørelse .....	Side	10
Balance .....	Side	11
Noter .....	Side	12

## Selskabsoplysninger

Navn Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS

Adresse c/o Fynske Bank  
Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

Telefon 62 17 65 51 / 62 21 33 22

CVR 27 99 04 44

Stiftelsesdato 18. august 2004

Hjemsted Svendborg Kommune

Direktion Arne Knudsen

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Faaborgvej 44  
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2020

**Ledelsens påtegning:**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Torvet 3 Svendborg ApS.

Årsrapporten er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31 december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. maj 2021.

Direktion:

Arne Knudsen

## Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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.

Svendborg, den 26. maj 2021.

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
cvr-nr. 30 70 02 28

Kenneth Skov Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne32748

## Ledelsesberetning

### Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

### Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har i det forløbne år bestået i drift af ejendommen Torvet 3, Svendborg. Ejendommen indeholder 15 lejligheder samt 1 butiksløjemål.

Årets resultatet udgør kr. 5.857.319, som er positivt påvirket af dagsværdireguleringen af ejendommen. Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen:

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt ejendommen. Ejendommen er optaget til salgssummen fratrukket forventede salgskostninger. Der er ikke i øvrigt indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

### Det kommende år:

Selskabet forventer et positivt resultat for 2021.

## Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 133.000, som ejes 100% af Fonden for Fynske Bank, c/o Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Det endelige likvidationsregnskab er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætninge indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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

Selskabets investering i udlejningsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres ud fra aktuelle markedsdata på baggrund af en afkastmodel, hvori ejendommens lejeindtægt, driftsomkostninger herunder administration og vedligeholdelse indgår. Afkastet kapitaliseres med de for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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



## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

## Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

## Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med dets søsterselskaber og er administrationsselskab for sambeskatningskredsen.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, 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.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse	Note	2020	2019
Bruttoresultat .....		812.500	741.696
Dagsværdiregulering af investeringsejendom .....		<u>5.900.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster .....		6.712.500	741.696
Finansielle indtægter .....		0	50.316
Finansielle omkostninger .....		<u>-259.746</u>	<u>-284.473</u>
Resultat før skat.....		6.452.754	507.539
Skat af årets resultat .....	1	<u>-595.435</u>	<u>-42.405</u>
Årets resultat .....		<u>5.857.319</u>	<u>465.134</u>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overføres til næste år .....		<u>5.857.319</u>	<u>465.134</u>
I alt anvendt .....		<u>5.857.319</u>	<u>465.134</u>

Balance	Note	2020	2019
<b>Aktiver:</b>			
<b>Anlægsaktiver:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme.....	2	19.700.000	13.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>19.700.000</b>	<b>13.800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....		97.980	50.844
Andre tilgodehavender .....		240.252	213.940
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>338.232</b>	<b>264.784</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.038.232</b>	<b>14.064.784</b>
<b>Passiver:</b>			
<b>Egenkapital:</b>			
Anpartskapital.....	3	133.000	133.000
Overført til næste år .....		8.159.313	2.301.994
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>8.292.313</b>	<b>2.434.994</b>
<b>Hensatte forpligtelser:</b>			
Udskudt skat .....		693.416	0
<b>Langfristet gæld:</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....	4	2.810.001	3.437.662
		2.810.001	3.437.662
<b>Kortfristet gæld:</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		627.660	589.384
Gæld til pengeinstitutter .....		6.889.624	6.982.765
Gæld til tilknyttet virksomheder .....		42.404	0
Anden gæld .....		682.815	619.979
		8.242.503	8.192.128
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.052.504</b>	<b>11.629.790</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.038.232</b>	<b>14.064.784</b>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

Noter	2020	2019
<b>Note nr.</b>		
<b>1</b>		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Skat af årets resultat .....	-97.980	42.405
Regulering af udskudt skat .....	693.416	0
Regulering af tidl.års beregnet skat .....	<u>595.435</u>	<u>42.405</u>
<b>2</b>		
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Anskaffelsessum primo .....	23.083.234	23.083.234
Tilgang i året .....	0	0
Anskaffelsessum ultimo .....	<u>23.083.234</u>	<u>23.083.234</u>
Værdiregulering primo .....	-9.283.234	-9.283.234
Årets værdireguleringer .....	5.900.000	0
Værdiregulering ultimo .....	<u>-3.383.234</u>	<u>-9.283.234</u>
Bogført værdi ultimo .....	<u>19.700.000</u>	<u>13.800.000</u>
<b>3</b>		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo .....	133.000	133.000
Anpartskapital ultimo .....	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat primo .....	2.301.994	1.836.860
Årets resultat jf. resultatdisponering .....	5.857.319	465.134
Overført resultat ultimo .....	<u>8.159.313</u>	<u>2.301.994</u>
Egenkapital i alt.....	<u>8.292.313</u>	<u>2.434.994</u>
Udvikling i anpartskapital:		
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år		
Saldo 1. januar 2016	132.000	
Bevægelse 2016	1.000	
Saldo 31. december 2016	<u>133.000</u>	
Bevægelse 2017	0	
Saldo 31. december 2017	<u>133.000</u>	
Bevægelse 2018	0	
Saldo 31. december 2018	<u>133.000</u>	
Bevægelse 2019	0	
Saldo 31. december 2019	<u>133.000</u>	
Bevægelse 2020	0	
Saldo 31. december 2020	<u>133.000</u>	

Noter	2020	2019
<p>4 <u>Langfristet gæld:</u> Af den samlede langfristede gæld, forfalder kr. 99.238 efter 5 år efter udløbet af regnskabsåret.</p>		
<p>5 <u>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:</u> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.438 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 19.700 tkr.</p>		
<p>Selskabet indgår i sambeskatning med Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.</p>		

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Arne Knudsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-047402937798

IP: 85.27.xxx.xxx

2021-05-26 08:27:17Z

NEM ID 

## Kenneth Skov Hansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:1274257426637

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-28 07:47:38Z

NEM ID 

## Henrik Gregersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-687408553118

IP: 195.7.xxx.xxx

2021-05-28 11:08:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H3BAQ-5N1YL-KFD7Y-F8HOT-675D1-MA003

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>