

**Torvet 2, Grenaa ApS**  
c/o Christian Ove Vogel, Primulavej 23, 8500 Grenaa

CVR-nr. 29 41 26 85

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2021.

---

Claus Vogel  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenaa, den 11. maj 2021

### Direktion

Christian Ove Vogel  
Direktør

### Bestyrelse

Ebba Vibeke Sværd

Claus Christopher Vogel

Stig Vogel

Gert Vogel

Christian Ove Vogel

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Torvet 2, Grenaa ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torvet 2, Grenaa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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 revisionshandlinger 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

Grenaa, den 11. maj 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 27 47 81 31

**Bo Andersen**  
statsautoriseret revisor  
mne35794

**Torben Thomsen**  
registreret revisor  
mne5811

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Torvet 2, Grenaa ApS c/o Christian Ove Vogel Primulavej 23 8500 Grenaa
	CVR-nr.: 29 41 26 85
	Hjemsted: Norddjurs Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ebba Vibeke Sværd Claus Christopher Vogel Stig Vogel Gert Vogel Christian Ove Vogel
<b>Direktion</b>	Christian Ove Vogel, Primulavej 23, 8500 Grenaa, Direktør
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Grenaa

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år været at foretage udlejning af lejligheder til private og erhverv.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -928 t.kr. mod 257 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.314 t.kr. mod -395 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for forventeligt.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-927.903</b>	<b>257.078</b>
1 Personaleomkostninger	-213.500	-214.701
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.057	-56.057
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.202.460</b>	<b>-13.680</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-111.201	-288.067
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.313.661</b>	<b>-301.747</b>
3 Skat af årets resultat	0	-93.197
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.313.661</b>	<b>-394.944</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Disponeret fra overført resultat	-1.313.661	-494.944
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.313.661</b>	<b>-394.944</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	<u>11.657.944</u>	<u>11.719.001</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.657.944</u>	<u>11.719.001</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>11.657.944</u></b>	<b><u>11.719.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	26.000	84.000
Andre tilgodehavender	<u>136.959</u>	<u>121.633</u>
Tilgodehavender i alt	<u>162.959</u>	<u>205.633</u>
Likvide beholdninger	<u>162.538</u>	<u>1.705.362</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>325.497</u></b>	<b><u>1.910.995</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.983.441</u></b>	<b><u>13.629.996</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.306.312	5.619.973
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	100.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.306.312</b>	<b>6.719.973</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.752.151	6.049.504
6 Deposita	382.050	165.335
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.134.201	6.214.839
Kortfristet del af langfristet gæld	297.353	320.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.272	203.795
Gæld til kapitalinteressere	99.274	99.274
Anden gæld	77.029	71.769
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	542.928	695.184
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.677.129</b>	<b>6.910.023</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.983.441</b>	<b>13.629.996</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	6.114.917	100.000	7.214.917
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-494.944	100.000	-394.944
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	5.619.973	100.000	6.719.973
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.313.661	0	-1.313.661
	<b>1.000.000</b>	<b>4.306.312</b>	<b>0</b>	<b>5.306.312</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	213.500	214.437
Andre omkostninger til social sikring	0	264
	<u><b>213.500</b></u>	<u><b>214.701</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	111.201	288.067
	<u><b>111.201</b></u>	<u><b>288.067</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	93.197
	<u><b>0</b></u>	<u><b>93.197</b></u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2020	12.111.400	11.211.400
Tilgang i årets løb	0	900.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>12.111.400</b></u>	<u><b>12.111.400</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-392.399	-336.342
Årets afskrivninger	-61.057	-56.057
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<u><b>-453.456</b></u>	<u><b>-392.399</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>11.657.944</b></u>	<u><b>11.719.001</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.049.504	6.346.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-297.353</u>	<u>-296.496</u>
	<b><u>5.752.151</u></b>	<b><u>6.049.504</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>4.624.717</u>	 <u>4.847.202</u>
 <b>6. Deposita</b>		
Deposita i alt	382.050	189.185
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-23.850</u>
	<b><u>382.050</u></b>	<b><u>165.335</u></b>
 <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.658 t.kr.		
 <b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualaktiver</b>		
Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på 522 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

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 immaterielle og 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.

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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

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