

# Torvet Invest ApS

Torvet 18 1, 4800 Nykøbing F  
CVR-nr. 35 84 38 68

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.04.20

Robert Bruun  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Torvet Invest ApS  
Torvet 18 1  
4800 Nykøbing F  
Hjemsted: Nykøbing F  
CVR-nr.: 35 84 38 68  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Robert Bruun

---

**Bestyrelse**

---

Benjamin Holger Achton  
Jan Sirich  
Michael Toft Rasmussen  
Robert Bruun

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Torvet Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 14. april 2020

**Direktionen**

Robert Bruun

**Bestyrelsen**

Benjamin Holger Achton

Jan Sirich

Michael Toft Rasmussen

Robert Bruun

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Torvet Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvet Invest ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 14. april 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Møller Larsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne10114

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning af boliger og erhver samt hermed beslægtet virksomhed

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 443.734 mod DKK 152.490 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 906.922.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>677.036</b>	<b>326.865</b>
	Finansielle omkostninger	-107.627	-130.067
	<b>Resultat før skat</b>	<b>569.409</b>	<b>196.798</b>
	Skat af årets resultat	-125.675	-44.308
	<b>Årets resultat</b>	<b>443.734</b>	<b>152.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	443.734	152.490
	<b>I alt</b>	<b>443.734</b>	<b>152.490</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Deposita	30.000	30.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	8.317.410	8.317.410
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>8.317.410</b>	<b>8.317.410</b>
	Andre tilgodehavender	143.419	116.010
	Periodeafgrænsningsposter	28.780	31.703
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>172.199</b>	<b>147.713</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>149.808</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.639.417</b>	<b>8.465.123</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.669.417</b>	<b>8.495.123</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		826.922	383.188
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>906.922</b>	<b>463.188</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		7.061.676	7.573.740
Modtagne forudbetalinger fra kunder		151.284	92.522
Gæld til associerede virksomheder		129.924	105.000
Deposita		271.284	133.603
Selskabsskat		101.675	44.308
Anden gæld		46.652	82.762
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.762.495</b>	<b>8.031.935</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.762.495</b>	<b>8.031.935</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.669.417</b>	<b>8.495.123</b>

1 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	80.000	230.698
Forslag til resultatdisponering	0	152.490
Saldo pr. 31.12.18	80.000	383.188
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19		
Saldo pr. 01.01.19	80.000	383.188
Forslag til resultatdisponering	0	443.734
Saldo pr. 31.12.19	80.000	826.922

## 1. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t. DKK 9.000 i byggeprojekt, med bogført værdi på t. DKK 8.317, som tjener til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 2. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgsspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

## 2. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.