



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**Torpegaard Invest ApS**

**Nyvej 50**

**4262 Sandved**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 41 57 98 11)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. marts 2023

---

Stephen Noltensmejer  
Dirigent

Kundenr.: 2575

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledespåtegning	side 3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side 4
Ledelsesberetning	side 5
Anvendt regnskabspraksis	side 6 - 9
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 10
Balance pr. 31. december 2022	side 11 - 12
Noter	side 13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Torpegaard Invest ApS  
Nyvej 50  
4262 Sandved

CVR-nr.: 41 57 98 11  
Stiftet: 1. januar 2020  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Stephen Noltensmejer

### Revisor

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for Torpegaard Invest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sandved, den 8. marts 2023

Direktion:

---

Stephen Noltensmejer

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Torpegaard Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torpegaard Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Køge, den 8. marts 2023  
SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis  
mne1167  
Master i Skat  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning af erhvervsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torpegaard Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

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

	Brugstid		Restværdi	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0	%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

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

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### 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 a'contoskatter.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>335.205</b>	<b>278.196</b>	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-70.666</u>	<u>-72.400</u>	2
<b>Driftsresultat</b>	<b>264.539</b>	<b>205.796</b>	
Finansielle omkostninger	<u>-459.962</u>	<u>-378.047</u>	
<b>Resultat før skat</b>	<b>-195.423</b>	<b>-172.251</b>	
Skat af årets resultat	<u>-29.012</u>	<u>100.490</u>	3
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-224.435</u></b>	<b><u>-71.761</u></b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	<u>-224.435</u>	<u>-71.761</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>-224.435</u></b>	<b><u>-71.761</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	18.444.749	18.444.749	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>202.789</u>	<u>251.855</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>18.647.538</u></b>	<b><u>18.696.604</u></b>	4
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>18.647.538</u></b>	<b><u>18.696.604</u></b>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>33.057</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>33.057</u></b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>17.677</u></b>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>50.734</u></b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.647.538</u></b>	<b><u>18.747.338</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	<u>3.545.386</u>	<u>3.769.823</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.585.386</b></u>	<u><b>3.809.823</b></u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>860.963</u>	<u>831.951</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>860.963</b></u>	<u><b>831.951</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>9.096.895</u>	<u>9.258.597</u>	5
<b>I alt</b>	<u><b>9.096.895</b></u>	<u><b>9.258.597</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	437.000	333.000	
Kreditinstitutter i øvrigt	220.501	200.337	
Modtagne forudbetalinger fra kunder	306.450	239.550	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.542	68.564	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	4.081.394	3.986.766	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	24.657	0	
Periodeafgrænsningsposter	<u>18.750</u>	<u>18.750</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>5.104.294</b></u>	<u><b>4.846.967</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>14.201.189</b></u>	<u><b>14.105.564</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>18.647.538</b></u>	<u><b>18.747.338</b></u>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			6

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>70.666</u>	<u>72.400</u>
<b>I alt</b>	<b><u>70.666</u></b>	<b><u>72.400</u></b>
<b>Note 3 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>29.012</u>	<u>-100.490</u>
<b>I alt</b>	<b><u>29.012</u></b>	<b><u>-100.490</u></b>
<b>Note 4 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning</b>		
<b>Investeringsjendomme</b>		
Selskabets investeringsejendomme er udlejningsejendomme, beliggende i Næstved kommune.		
Ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi og har været fuldt udlejet i hele regnskabsåret.		
<b>Note 5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 6.948.100,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>Note 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er i selskabets ejendomme, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 8.623.102,-, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 18.444.749,-.		
Der er endvidere for mellemværende med Sparekassen Kronjylland håndpantat ejerpantebreve stort kr. 983.000,- med pant i ejendommene.		

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.

## Stephen Noltensmejer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Stephen Sejr Noltensmejer  
Dirigent  
På vegne af Torpegaard Invest ApS  
ID: 87824255-11f0-4032-aec3-c3266b6d6922  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:11:15  
Underskrevet med MitID



## Stephen Noltensmejer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Stephen Sejr Noltensmejer  
Direktør  
På vegne af Torpegaard Invest ApS  
ID: 87824255-11f0-4032-aec3-c3266b6d6922  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:11:15  
Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Per Riis  
Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
ID: 1143018405922  
Tidspunkt for underskrift: 20-03-2023 kl.: 09:31:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1bfcd1ssxNz249600894

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).