

---

# *Banktorvet ApS*

Farum Hovedgade 52 st. 1, 3520 Farum

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 41 59 94 21

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 13/6 2024

Lars Rud Korf  
Jacobsson  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledespåtegning  | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december              | 5           |
| Balance 31. december                                    | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Banktorvet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 13. juni 2024

Direktion

Lars Rud Korf Jacobsson

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Banktorvet ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Banktorvet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 13. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Banktorvet ApS  
Farum Hovedgade 52 st. 1  
3520 Farum  
CVR-nr: 41 59 94 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Furesø

**Direktion** Lars Rud Korf Jacobsson

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023              | 2022             |
|--|------|-------------------|------------------|
|  |      | DKK               | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>   |      | <b>1.854.933</b>  | <b>950.769</b>   |
| Værdiregulering af investeringsaktiver         |      | -5.058.278        | 220.461          |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b> |      | <b>-3.203.345</b> | <b>1.171.230</b> |
| Finansielle indtægter                          |      | 10.279            | 0                |
| Finansielle omkostninger                       | 3    | -840.207          | -819.436         |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>-4.033.273</b> | <b>351.794</b>   |
| Skat af årets resultat                         | 4    | 353.073           | -79.652          |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>-3.680.200</b> | <b>272.142</b>   |

## Resultatdisponering

|                                 | 2023              | 2022           |
|---------------------------------|-------------------|----------------|
|                                 | DKK               | DKK            |
| Forslag til resultatdisponering |                   |                |
| Overført resultat               | -3.680.200        | 272.142        |
|                                 | <b>-3.680.200</b> | <b>272.142</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2023              | 2022              |
|--|------|-------------------|-------------------|
|  |      | DKK               | DKK               |
| Investeringsjendomme                         |      | 82.400.000        | 86.500.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 5    | <b>82.400.000</b> | <b>86.500.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>82.400.000</b> | <b>86.500.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 411.363           | 316.473           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                 | 249.123           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 49.538            | 48.466            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>460.901</b>    | <b>614.062</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>1.457.324</b>  | <b>309.067</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>1.918.225</b>  | <b>923.129</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>84.318.225</b> | <b>87.423.129</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2023              | 2022              |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                 |      | 637.397           | 1.317.597         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>677.397</b>    | <b>1.357.597</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 0                 | 310.791           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>0</b>          | <b>310.791</b>    |
| Deposita  |      | 978.453           | 884.963           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>978.453</b>    | <b>884.963</b>    |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 619.680           | 538.500           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 15.213            | 65.870            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 0                 | 2.883.075         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 1.198             | 1.198             |
| Anden gæld  |      | 82.026.284        | 81.381.135        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>82.662.375</b> | <b>84.869.778</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>83.640.828</b> | <b>85.754.741</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>84.318.225</b> | <b>87.423.129</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000               | 1.317.597            | 1.357.597      |
| Tilskud fra koncern             | 0                    | 3.000.000            | 3.000.000      |
| Årets resultat                  | 0                    | -3.680.200           | -3.680.200     |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>        | <b>637.397</b>       | <b>677.397</b> |

Selskabet har i indeværende regnskabsår modtaget skattefrit tilskud fra moderselskabet på kr. 3.000.000.

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudvikling.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| 0    | 0    |

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| 2023           | 2022           |
|----------------|----------------|
| DKK            | DKK            |
| 25.835         | 27.919         |
| 814.372        | 791.517        |
| <b>840.207</b> | <b>819.436</b> |

## 4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

| 2023            | 2022          |
|-----------------|---------------|
| DKK             | DKK           |
| -42.282         | -74.439       |
| -310.791        | 154.091       |
| <b>-353.073</b> | <b>79.652</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 86.279.539                 |
| Tilgang i årets løb                       | 958.278                    |
| Kostpris 31. december                     | <u>87.237.817</u>          |
| Værdireguleringer 1. januar               | 220.461                    |
| Årets værdireguleringer                   | -5.058.278                 |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>-4.837.817</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u>82.400.000</u></b>   |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendom med blandet erhverv og bolig beliggende centralt i Farum er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 3.858.600 og en indregnet forrentning på 4,68 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for ejendommen på kr. 82.400.000.

Den opgjorte værdi medfører en værdiregulering af ejendommen på kr. -5.058.278.

|  | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|
|  | DKK        | DKK        |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 82.400.000 | 86.500.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | -5.058.278 | 220.461    |

## 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Korf ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banktorvet ApS for 2023 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med søster- og moderselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

#### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.