

---

# ***Banktorvet ApS***

Farum Hovedgade 52, st. 1., 3520 Farum

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 41 59 94 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/06 2022

Lars Rud Korf Jacobsson  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Banktorvet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 10. juni 2022

## Direktion

Lars Rud Korf Jacobsson

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Banktorvet ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Banktorvet ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisorerers 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.

Hillerød, den 10. juni 2022

**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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-321.225</b>	<b>-238.999</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2	-1.843.359	0
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-2.164.584</b>	<b>-238.999</b>
Finansielle omkostninger	3	-781.337	-244.011
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.945.921</b>	<b>-483.010</b>
Skat af årets resultat	4	242.034	105.162
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.703.887</b>	<b>-377.848</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.703.887	-377.848
		<b>-2.703.887</b>	<b>-377.848</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		81.135.798	31.711.837
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>81.135.798</b>	<b>31.711.837</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>81.135.798</b>	<b>31.711.837</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.500.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		242.034	0
Andre tilgodehavender		1.442.136	980.472
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.184.170</b>	<b>980.472</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.310.046</b>	<b>18.971.799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.494.216</b>	<b>19.952.271</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.630.014</b>	<b>51.664.108</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital	6	40.000	40.000
Overført resultat		1.045.455	3.749.342
<b>Egenkapital</b>		<b>1.085.455</b>	<b>3.789.342</b>
Hensættelse til udskudt skat		156.700	156.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>156.700</b>	<b>156.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	5.414.687
Deposita		887.830	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>887.830</b>	<b>5.414.687</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	346.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.255.811	4.106.016
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.222.146	8.185.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.198	0
Anden gæld		73.020.874	29.666.162
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.500.029</b>	<b>42.303.379</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>94.387.859</b>	<b>47.718.066</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.630.014</b>	<b>51.664.108</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	40.000	3.749.342	3.789.342
Årets resultat	0	-2.703.887	-2.703.887
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>1.045.455</b>	<b>1.085.455</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomsudvikling.

## 2 Værdiregulering af investeringsejendomme

Salg af ejendomme

	2021	2020
	DKK	DKK
	-1.843.359	0
	<b>-1.843.359</b>	<b>0</b>

## 3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

86.604	75.403
694.733	168.608
<b>781.337</b>	<b>244.011</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

-242.034	-105.162
<b>-242.034</b>	<b>-105.162</b>

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

Kostpris 1. januar

Tilgang i årets løb

Afgang i årets løb

Kostpris 31. december

**Regnskabsmæssig værdi 31. december**

Investerings-  
ejendomme  
DKK

31.711.837

53.023.961

-3.600.000

81.135.798

**81.135.798**

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris og revurderes når projektet er afsluttet.

## 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	3.682.000
Mellem 1 og 5 år	0	1.732.687
Langfristet del	0	5.414.687
Inden for 1 år	0	346.000
	<b>0</b>	<b>5.760.687</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	887.830	0
Langfristet del	887.830	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>887.830</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	31.711.837
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Leverandørbetaling	8.300.000	8.300.000

### 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 administrationsselskab 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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Banktorvet ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

## Resultatopgørelsen

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Selskabets ejendom er under opførsel.

### 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.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.