



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S TORVET, RUDKØBING**

**C/O NECTAR MANAGEMENT A/S, BORNHOLMSGADE 3, 3. SAL, 1266 KØBENHAVN K**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. marts 2023**

---

**Thomas Borg**

**CVR-NR. 27 50 40 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Torvet, Rudkøbing c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
	CVR-nr.: 27 50 40 94 Stiftet: 17. december 2003 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Thomsen Peter Dalsgaard Jørgensen
<b>Komplementar</b>	EJENDOMSELSKABET TORVET, RUDKØBING ApS
<b>Kommanditister</b>	Ricki William Nielsen Henrik Thomsen Per Knudsen Anders Brøgger Birthe Mejlgaard Birger Nielsen Jørgen Salomonsen Kaj Nøttrup Peter Dalsgaard Jørgensen Kel Sørensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup  Nykredit Mageløs 2 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S Torvet, Rudkøbing.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. marts 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Thomsen

\_\_\_\_\_  
Peter Dalsgaard Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til ejerne af K/S Torvet, Rudkøbing*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Torvet, Rudkøbing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdien af den indregnede ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

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

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 30. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen (ejerlejlighederne 1, 4 og 5) beliggende Torvet 2, Rudkøbing. Ejendommen er udlejet til erhvervsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Bogført værdi pr. balancedag udgør 1.280 tkr. mod 1.320 tkr. sidste år. Ejendommen blev i efteråret 2015 sat til salg for 1,8 mio. kr. Der har efterfølgende været afgivet indikative bud på ejendommen, der spænder fra 1,4 til 1,6 mio. kr. Hertil skal fradrages omkostninger afledt af salget. Pt. har de indikative bud imidlertid ikke resulteret i et salg af ejendommen, idet selskabets ledelse ikke har ville afstå ejendommen under udbudsprisen. Ejendommen er pt. ikke udbudt til salg hos mægler, idet ledelsen fortsat arbejder med salg på anden vis. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne afstås til udbudsprisen på den bogførte værdi, men anerkender at værdien ud fra de indikative bud og især liggetiden kan være behæftet med betydelig usikkerhed, herunder salgsprovenuet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et underskud på 57 tkr. mod et overskud på 26 tkr. sidste år. Årets resultat er som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>48.594</b>	<b>115.636</b>
Af- og nedskrivninger.....		-39.945	-39.945
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.649</b>	<b>75.691</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	11.220
Andre finansielle omkostninger.....		-65.753	-61.264
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-57.104</b>	<b>25.647</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-57.104	25.647
<b>I ALT</b> .....		<b>-57.104</b>	<b>25.647</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		1.280.440	1.320.385
Materielle anlægsaktiver.....	1	<b>1.280.440</b>	<b>1.320.385</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.280.440</b>	<b>1.320.385</b>
Tilgodehavende hos lejere.....		1	3.221
Andre tilgodehavender.....		130.691	159.450
Tilgodehavender.....		<b>130.692</b>	<b>162.671</b>
Likvider.....		<b>373.638</b>	<b>366.614</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>504.330</b>	<b>529.285</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.784.770</b>	<b>1.849.670</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		2.871.245	2.771.245
Overført overskud.....		-2.049.023	-1.991.919
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>822.222</b>	<b>779.326</b>
Nykredit.....		91.345	164.604
Anden gæld.....		333.600	420.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	<b>424.945</b>	<b>584.604</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		193.259	112.950
Anden gæld.....		344.344	372.790
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>537.603</b>	<b>485.740</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>962.548</b>	<b>1.070.344</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.784.770</b>	<b>1.849.670</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		
Medarbejderforhold	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Komman- ditistind- betalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	2.771.245	-1.991.919	779.326
Forslag til resultatdisponering.....		-57.104	-57.104
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Indbetalt i året.....	100.000		100.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>2.871.245</b>	<b>-2.049.023</b>	<b>822.222</b>

Selskabetskapitalen er i året forøget med 20.751 kr. og andrager 849.057 kr. pr. 31. december 2022.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabetskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2022.....				3.031.007	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>3.031.007</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....				1.710.622	
Årets afskrivninger .....				39.945	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>				<b>1.750.567</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>1.280.440</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					 <b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Nykredit.....	164.604	73.259	0	238.054	
Anden gæld.....	453.600	120.000	0	459.500	
	<b>618.204</b>	<b>193.259</b>	<b>0</b>	<b>697.554</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>3</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>4</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 165 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.280 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med Totalbanken A/S er afgivet følgende:					
Ejerpantebrev 2,2 mio. kr. i matr. nr. 0360 A beliggende Torvet 2, 5900 Rudkøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.280 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>5</b>
Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Bogført værdi pr. balancedag udgør 1.280 tkr. mod 1.320 tkr. sidste år. Ejendommen blev i efteråret 2015 sat til salg for 1,8 mio. kr. Der har efterfølgende været afgivet indikative bud på ejendommen, der spænder fra 1,4 til 1,6 mio. kr. Hertil skal fradrages omkostninger afledt af salget. Pt. har de indikative bud imidlertid ikke resulteret i et salg af ejendommen, idet selskabets ledelse ikke har ville afstå ejendommen under udbudsprisen. Ejendommen er pt. ikke udbudt til salg hos mægler, idet ledelsen arbejder med et salg på anden vis. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne afstås til udbudsprisen på den bogførte værdi, men anerkender at værdien ud fra de indikative bud og især liggetiden kan være behæftet med betydelig usikkerhed, herunder salgsprovenuet.					

**NOTER**

	<b>2022</b> kr.	<b>2021</b> kr.	<b>Note</b>
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	6

Selskabets ansatte udgør direktionen, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Torvet, Rudkøbing for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Da selskabet er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	74 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skatteobjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.