

K/S Torvet, Rudkøbing

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K
CVR-nr. 27 50 40 94

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 11. marts 2025

Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Torvet, Rudkøbing c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 27 50 40 94 Stiftet: 17. december 2003 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Thomsen Peter Dalsgaard Jørgensen
Kommanditister	Ricki William Nielsen Henrik Thomsen Per Knudsen Anders Brøgger Birthe Mejlgård Jørgen Salomonsen Boet efter Kaj Nøttrup Peter Dalsgaard Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2025 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 5. marts 2025

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et underskud på 48 tkr. mod et underskud på 13 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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		24.766	63.226
Af- og nedskrivninger		-39.945	-39.945
Driftsresultat		-15.179	23.281
Andre finansielle indtægter		309	71
Andre finansielle omkostninger		-33.545	-36.356
Årets resultat		-48.415	-13.004
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-48.415	-13.004
I alt		-48.415	-13.004

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		1.200.550	1.240.495
Materielle anlægsaktiver	1	1.200.550	1.240.495
Anlægsaktiver		1.200.550	1.240.495
<hr/>			
Tilgodehavende hos lejere		1	1
Andre tilgodehavender		112.170	213.774
Tilgodehavender		112.171	213.775
Likvider		340.161	166.619
Omsætningsaktiver		452.332	380.394
<hr/>			
Aktiver		1.652.882	1.620.889

Passiver

Kommanditistindbetalinger		3.071.245	2.971.245
Overført overskud		-2.072.231	-2.023.817
Egenkapital		999.014	947.428
<hr/>			
Nykredit		0	19.082
Anden gæld		200.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	200.000	319.082
Kortfristet del af langfristet gæld		137.078	91.828
Anden gæld		316.790	262.551
Kortfristede gældsforpligtelser		453.868	354.379
Gældsforpligtelser		653.868	673.461
<hr/>			
Passiver		1.652.882	1.620.889

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	2.971.245	-2.023.816	947.429
Forslag til resultatdisponering		-48.415	-48.415
Transaktioner med ejere			
Indbetalt i året	100.000		100.000
Egenkapital 31. december 2024	3.071.245	-2.072.231	999.014

Selskabetskapitalen er i året nedsat med 0 kr. og andrager 849.057 kr. pr. 31. december 2024.
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.
Selskabetskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Materielle anlægsaktiver

kr.				Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024				3.031.007
Kostpris 31. december 2024				3.031.007
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024				1.790.512
Årets afskrivninger				39.945
Af- og nedskrivninger 31. december 2024				1.830.457
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024				1.200.550

2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Nykredit	19.078	19.078	0	92.910
Anden gæld	318.000	118.000	0	318.000
	337.078	137.078	0	410.910

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 19 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.200 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgiver følgende:

Ejerpantebrev 2,2 mio. kr. i matr. nr. 0360 A beliggende Torvet 2, 5900 Rudkøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 1.200 tkr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
5 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Selskabets ansatte udgør direktionen, der ikke modtager vederlag.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvet, Rudkøbing for 2024 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. Optrævede 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 af årets resultat

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.