

## K/S Torvet, Rudkøbing

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 9. marts 2026

---

Thomas Borg

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Henrik Thomsen Peter Dalsgaard Jørgensen
<b>Kommanditister</b>	Ricki William Nielsen Henrik Thomsen Per Knudsen Anders Brøgger-Stoltz Birthe Mejlgård Jørgen Salomonsen Boet efter Kaj Nøttrup Peter Dalsgaard Jørgensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå  Nykredit Mageløs 2 5100 Odense C

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2026

Direktion:

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

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

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til ejerne af K/S Torvet, Rudkøbing

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Torvet, Rudkøbing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 6. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>74.797</b>	<b>24.766</b>
Af- og nedskrivninger		-39.945	-39.945
<b>Driftsresultat</b>		<b>34.852</b>	<b>-15.179</b>
Andre finansielle indtægter		0	309
Andre finansielle omkostninger		-19.970	-33.545
<b>Årets resultat</b>		<b>14.882</b>	<b>-48.415</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		14.882	-48.415
<b>I alt</b>		<b>14.882</b>	<b>-48.415</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		1.160.605	1.200.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>1.160.605</b>	<b>1.200.550</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.160.605</b>	<b>1.200.550</b>
Tilgodehavende hos lejere		21.010	1
Andre tilgodehavender		92.110	112.170
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.120</b>	<b>112.171</b>
Likvider		270.458	340.161
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>383.578</b>	<b>452.332</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.544.183</b>	<b>1.652.882</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		3.171.245	3.071.245
Overført overskud		-2.057.349	-2.072.231
<b>Egenkapital</b>		<b>1.113.896</b>	<b>999.014</b>
Anden gæld		0	200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>200.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		109.134	137.078
Anden gæld		321.153	316.790
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>430.287</b>	<b>453.868</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>430.287</b>	<b>653.868</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.544.183</b>	<b>1.652.882</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	3.071.245	-2.072.231	999.014
Forslag til resultatdisponering		14.882	14.882
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Indbetalt i året	100.000		100.000
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>3.171.245</b>	<b>-2.057.349</b>	<b>1.113.896</b>

Selskabetskapitalen er i året reguleret med 0 kr. og andrager 849.057 kr. pr. 31. december 2025.  
Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.  
Selskabetskapitalen er tegnet af 7 kommanditister.

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025		3.031.007
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>3.031.007</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		1.830.457
Årets afskrivninger		39.945
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>1.870.402</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>1.160.605</b>

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Nykredit	0	0	0	19.078
Anden gæld	109.134	109.134	0	318.000
	<b>109.134</b>	<b>109.134</b>	<b>0</b>	<b>337.078</b>

## 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 0 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.161 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Danmark er afgivet følgende:  
Ejerpantebrev 2,2 mio. kr. i matr. nr. 0360 A beliggende Torvet 2, 5900 Rudkøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.161 tkr.

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>4   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0
K/S Torvet, Rudkøbing   Noter		11

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvet, Rudkøbing for 2025 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.

Ændring som følge af ændring i præsentation

Præsentation af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

### 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

Investeringsejendomme 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:

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.

## 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 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 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.