addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Torvet 21 ApS

Torvet 19K

4600 Køge

(CVR-nr. 25 95 39 83)

Årsrapport for 2020

Regnskabsperiode 1. januar - 31. august 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. februar 2021

_____

Michael Buhl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	**2**
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	**3**
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	**4**
Ledelsesberetning	
Beretning	**7**
Årsregnskab for 1. januar - 31. august 2020	
Anvendt regnskabspraksis	**8**
Resultatopgørelse	**11**
Balance	**12**
Noter	**14**

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torvet 21 ApS Torvet 19K 4600 Køge	
	CVR-nr.:	25 95 39 83
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. august 2020
Bestyrelse	Poul Henning Jensen, formand Winnie Beck Helle Susanne Henriksen Michael Buhl	
Direktion	Palle Bo Henriksen	
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk	

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. august 2020 for Torvet 21 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. august 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. februar 2021

Direktion

Palle Bo Henriksen

Bestyrelse

Poul Henning Jensen formand	Winnie Beck	Helle Susanne Henriksen

Michael Buhl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Torvet 21 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torvet 21 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. august 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. august 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA´s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 11. februar 2021

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje aktier og eje og udleje fast ejendom samt drive handelsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 14.059.265. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. august 2020 og balancen pr. 31. august 2020.

Årets resultat vurderes af ledelsen som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Torvet 21 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 8 måneder. Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 12 måneder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnår virksomhedens nettoomsætning.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Poulsen Gruppen Holding A/S er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4% svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende ældre erhvervs- og boligejendomme i samme område. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. august

Note		2020 kr. *8 måneder*	2019 kr.
	Bruttofortjeneste før værdireguleringer	**824.417**	**1.218.421**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.318.850	0
	Bruttofortjeneste efter værdireguleringer	**18.143.267**	**1.218.421**
	Andre finansielle omkostninger	-115.791	-620.278
	Resultat før skat	**18.027.476**	**598.143**
2	Skat af årets resultat	-3.968.211	-131.586
	ÅRETS RESULTAT	**14.059.265**	**466.557**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	14.059.265	466.557
	Anvendelse i alt	**14.059.265**	**466.557**

Balance pr. 31. august

AKTIVER

Note		2020 kr.	2019 kr.
3	Investeringsejendomme	46.500.000	28.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	**46.500.000**	**28.400.000**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**46.500.000**	**28.400.000**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.071.793	2.076.987
	Periodeafgrænsningsposter	14.014	3.746
	Tilgodehavender i alt	**2.085.807**	**2.080.733**
	Likvide beholdninger	**759.355**	**8.020**
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	**2.845.162**	**2.088.753**
	AKTIVER I ALT	**49.345.162**	**30.488.753**

Balance pr. 31. august

PASSIVER

Note		2020 kr.	2019 kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	25.526.141	11.466.876
	EGENKAPITAL I ALT	**25.651.141**	**11.591.876**
	Udskudt skat	5.586.620	1.666.780
	HENSÆTTELSER I ALT	**5.586.620**	**1.666.780**
	Gæld til realkreditinstitutter	0	16.294.440
4	**Langfristet gæld i alt**	**0**	**16.294.440**
	Gæld til realkreditinstitutter	16.408.354	223.117
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	39.372	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.300	20.300
	Anden gæld	1.627.375	692.240
	Kortfristet gæld i alt	**18.107.401**	**935.657**
	GÆLD I ALT	**18.107.401**	**17.230.097**
	PASSIVER I ALT	**49.345.162**	**30.488.753**

5 Eventualposter

Noter

Note		2020 kr.	2019 kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	48.371	123.750
	Årets regulering af udskudt skat	3.919.840	7.836
		3.968.211	**131.586**
3	**Investeringsejendomme**		
	Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
	Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
	Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	46.500.000	28.400.000
	Afkastsats	4,0%	4,5%
	Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
	Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. august 2020 er der anvendt et afkastkrav på 4%. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
	Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	**Værdi**	**Ændring**
	Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	3,5%	-0,50%
	Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	53.686.000	7.186.000
	Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	4,5%	0,50%
	Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	41.756.000	-4.744.000
4	**Langfristet gæld**		
	Den langfristede gæld forfalder inden 5 år.		

Noter

Note		2020 kr.	2019 kr.
5	**Eventualposter**		

Sambeskatning

Torvet 21 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Poulsen Gruppen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6	**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	16.321.479	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	46.500.000	

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Poul Henning Jensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-305070919908
IP: 129.142.xxx.xxx
2021-02-11 13:05:03Z
NEM ID

Michael Buhl
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-323636843604
IP: 62.242.xxx.xxx
2021-02-11 14:05:57Z
NEM ID

Winnie Beck
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-979513084159
IP: 87.49.xxx.xxx
2021-02-11 14:35:42Z
NEM ID

Palle Bo Henriksen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-292384290026
IP: 93.166.xxx.xxx
2021-02-11 14:44:00Z
NEM ID

Helle Susanne Henriksen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-514442439924
IP: 83.89.xxx.xxx
2021-02-11 18:02:59Z
NEM ID

Søren Nielsen
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi…
Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835
IP: 80.63.xxx.xxx
2021-02-12 08:48:44Z
NEM ID

Michael Buhl
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-323636843604
IP: 62.242.xxx.xxx
2021-02-12 10:22:00Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: DA18J-8TJIS-IPVEZ-531W8-08OFF-U76EQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**