JS REVISION
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Store Torv 12 ApS

Randkløvevej 46, 3751 Østermarie

CVR-nr. 37 17 99 81

Årsrapport for 2024

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 3/2 2025.

_____

Dirigent
Jan Leth Christensen

ELSE SØRENSENS VEJ 32
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE REVISORER FSR

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for regnskabsåret 2024	10
Balance pr. 31/12 2024	11
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Selskabsoplysninger

Selskab

Store Torv 12 ApS

Randkløvevej 46

3751 Østermarie

CVR-nr.: 37 17 99 81

Hjemstedskommune: Bornholms regionskommune

Direktion

Jan Leth Christensen

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32,

2610 Rødovre

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende på Store Torv 12, 3700 Rønne.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Store Torv 12 ApS.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Østermarie, den 3. februar 2025

Direktion

Jan Leth Christensen

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Store Torv 12 ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Store Torv 12 ApS for regnskabsåret 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.
Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2024 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 International International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

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. 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.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

- 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.

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.

Rødovre, den 3. februar 2025

JS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.
Årsrapporten er aflagt i DKK.
Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.
Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.
Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.
Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.
Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.
Der afskrives ikke på ejendommene.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Dagsværdien er opgjort med et afkastkrav, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontrakters løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser til investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	1.250.575	1.264.169
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
		1.250.575	1.264.169
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	0
	Afskrivninger	0	0
	Resultat før finansiering	1.250.575	1.264.169
	Finansielle indtægter	3.489	170
	Finansielle omkostninger	-242.697	-238.441
	Renteudgifter, koncern	-7.570	-12.524
	Resultat før skat	1.003.797	1.013.374
3	Beregnede skatter	-220.836	-226.212
	Årets resultat	782.961	787.162
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	782.961	787.162
	Udbytte	0	0
		782.961	787.162

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	16.000.000	16.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.000.000	16.000.000
4	**Anlægsaktiver i alt**	16.000.000	16.000.000
	Forudbetalinger	0	3.238
	Andre tilgodehavender	0	2.380
	Tilgodehavender i alt	0	5.618
	Likvide beholdninger i alt	6.417	9.967
	Omsætningsaktiver i alt	6.417	15.585
	Aktiver i alt	16.006.417	16.015.585

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført til næste år	8.993.579	8.210.618
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	9.043.579	8.260.618
3	Udskudt skat	1.053.533	1.027.730
	Hensatte forpligtelser i alt	1.053.533	1.027.730
	Gæld til tilknyttede virksomheder	470.809	1.198.240
	Prioritetsgæld	5.081.230	5.215.593
5	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	5.552.039	6.413.833
	Anden gæld	30.233	10.000
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	195.033	200.404
5	Kortfristet del af langfristet gæld	132.000	103.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	357.266	313.404
	Gældsforpligtelser i alt	5.909.305	6.727.237
	Passiver i alt	16.006.417	16.015.585

6 **Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1	**Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi**		
	Investeringsejendomme	0	0
		0	0
2	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
3	**Beregnede skatter**		
	Beregnet selskabsskat	195.033	200.404
	Udskudt skat, regulering	25.803	25.808
		220.836	226.212
	Den samlede udskudte skat andrager	1.053.533	1.027.730

		Investerings- ejendomme
4	**Anlægsaktiver**	
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	12.186.580
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	12.186.580
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	3.813.420
	Opskrivninger i året	0
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	3.813.420
	Bogført værdi pr. 31/12 2024	16.000.000

Der er anvendt et afkastkrav på 6,25 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 15.384.379 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -615.621 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 16.666.945 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 666.945 kr..

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

5	**Langfristede gældsforpligtelser**	Restgæld ultimo	Afdrag inden for 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til tilknyttede virksomheder	470.809	0	470.809	0
	Prioritetsgæld	5.213.230	132.000	5.081.230	4.553.230
		5.684.039	132.000	5.552.039	4.553.230

6 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Der er tinglyst følgende pant i selskabets ejendom:

Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	5.560.000
Realkredit Danmark, realkreditpantebrev	910.000
Realkredit Danmark, afgiftpantebrev	120.000
Realkredit Danmark, afgiftpantebrev	703.000
Samlet tinglyst pant	7.293.000

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

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

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

Jan Leth Christensen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e
IP: 195.249.xxx.xxx
2025-02-05 15:17:07 UTC

Kasper Kjærsgaard
Registreret revisor
På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel…
Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c
IP: 80.198.xxx.xxx
2025-02-05 15:19:45 UTC

Jan Leth Christensen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e
IP: 195.249.xxx.xxx
2025-02-05 15:25:03 UTC

Penneo dokumentnøgle: E3WHV-NEF3S-8IB5A-D4ZZS-XDEB6-JEBIS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter