



Torvet Hadsund ApS

Bygmestervej 8, 9560 Hadsund

CVR-nr. 25 70 07 08

Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.

Bjarne Brath
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Torvet Hadsund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

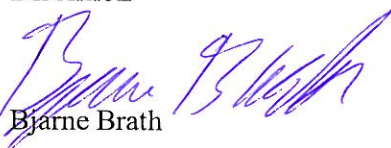
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 18. maj 2018

Direktion


Bjarne Brath

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Torvet Hadsund ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvet Hadsund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Hadsund, den 18. maj 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85



Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torvet Hadsund ApS Bygmestervej 8 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 25 70 07 08
	Stiftet: 31. oktober 2000
	Hjemsted: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Brath
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Bjarne Brath Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet hovedaktivitet består i at eje samt fortage udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 146.425 kr. mod 142.711 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 104.371 kr. mod 76.603 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvet Hadsund ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, og omkostninger vedr. ejendommen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torvet Hadsund ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	146.425	142.711
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	2.055	-13.632
Resultat før finansielle poster	148.480	129.079
Andre finansielle indtægter	0	140
Øvrige finansielle omkostninger	-14.672	-17.601
Resultat før skat	133.808	111.618
Skat af årets resultat	-29.437	-35.015
Årets resultat	104.371	76.603
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	75.000
Overføres til overført resultat	104.371	1.603
Disponeret i alt	104.371	76.603

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>1.730.000</u>	<u>1.730.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.730.000</u>	<u>1.730.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.730.000</u>	<u>1.730.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>69.993</u>	<u>86.283</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>69.993</u>	<u>86.283</u>
	Aktiver i alt	<u>1.799.993</u>	<u>1.816.283</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	150.000	150.000
3 Overført resultat	449.831	345.460
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	75.000
Egenkapital i alt	599.831	570.460
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	189.956	174.947
Hensatte forpligtelser i alt	189.956	174.947
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	911.949	975.596
Langfristede gældsforpligtelser i alt	911.949	975.596
Gældsforpligtelser	60.538	59.061
Selskabsskat	14.428	12.998
Anden gæld	23.291	23.221
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	98.257	95.280
Gældsforpligtelser i alt	1.010.206	1.070.876
Passiver i alt	1.799.993	1.816.283
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	1.770.000	1.770.000
Kostpris 31. december 2017	1.770.000	1.770.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-40.000	-40.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-40.000	-40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.730.000	1.730.000
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	150.000	150.000
	150.000	150.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	345.460	343.857
Årets overførte overskud eller underskud	104.371	1.603
	449.831	345.460
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2017	75.000	100.000
Udloddet udbytte	-75.000	-100.000
Udbytte for regnskabsåret	0	75.000
	0	75.000

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	972.487	1.034.657
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-60.538</u>	<u>-59.061</u>
	<u>911.949</u>	<u>975.596</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>625.824</u>	<u>691.520</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 972 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.730 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 452 t.kr. til sikkerhed for gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Brath Holding ApS, CVR-nr. 21693103 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.