



Torvet Hadsund ApS

Bygmestervej 8, 9560 Hadsund

CVR-nr. 25 70 07 08

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

Bjarne Brath
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 22. maj 2017

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 2016 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

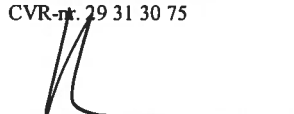
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 22. maj 2017

Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 29 31 30 75



Anders Flensted Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torvet Hadsund ApS Bygmestervej 8 9560 Hadsund
	CVR-nr.: 25 70 07 08
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Brath
Revisor	Kvist & Jensen, Mariagerfjord AS Statsautoriserede Revisorer Ringvejen 8 9560 Hadsund
Modervirksomhed	Bjarne Bjarth Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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 142.711 kr. mod 152.502 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 76.603 kr. mod 11.453 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt
tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 resultatopgørel-
sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres
til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 sammen med et vurderet afkastkrav der er fastsat på baggrund af ejendommens anvendelse og
beliggenhed. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-
sestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbed-
ring. 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 investe-
ringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over
investeringsejendommens brugstid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	142.711	152.502
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-120.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-13.632	585
Driftsresultat	129.079	33.087
Andre finansielle indtægter	140	1.130
Øvrige finansielle omkostninger	-17.601	-18.196
Resultat før skat	111.618	16.021
Skat af årets resultat	-35.015	-4.568
Årets resultat	76.603	11.453
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	75.000	100.000
Overføres til overført resultat	1.603	0
Disponeret fra overført resultat	0	-88.547
Disponeret i alt	76.603	11.453

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	1.730.000	1.730.000
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		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	50.614
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>50.614</u>
Likvide beholdninger	<u>86.283</u>	<u>86.625</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>86.283</u>	<u>137.239</u>
Aktiver i alt	<u>1.816.283</u>	<u>1.867.239</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	150.000	150.000
3 Overført resultat	345.460	343.857
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	75.000	100.000
Egenkapital i alt	<u>570.460</u>	<u>593.857</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	174.947	152.930
Hensatte forpligtelser i alt	<u>174.947</u>	<u>152.930</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	975.596	1.020.587
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>975.596</u>	<u>1.020.587</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	59.061	59.413
Selskabsskat	12.998	16.282
Anden gæld	23.221	24.170
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>95.280</u>	<u>99.865</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.070.876</u>	<u>1.120.452</u>
Passiver i alt	<u>1.816.283</u>	<u>1.867.239</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	1.770.000	1.770.000
Kostpris 31. december 2016	1.770.000	1.770.000
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-40.000	80.000
Årets regulering til dagsværdi	0	-120.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-40.000	-40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.730.000	1.730.000
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	150.000	150.000
	150.000	150.000
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	343.857	432.404
Årets overførte overskud eller underskud	1.603	-88.547
	345.460	343.857
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	100.000	200.000
Udloddet udbytte	-100.000	-200.000
Udbytte for regnskabsåret	75.000	100.000
	75.000	100.000
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.034.657	1.080.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-59.061	-59.413
	975.596	1.020.587
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	691.520	749.401

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.035 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.730 t.kr.

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

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjarne Brath Holding ApS som administrations-selskab 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 for-pligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.