

Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS

CVR 27 99 04 44

ÅRSRAPPORT

For perioden 1/1 - 31/12 2015

12. regnskabsår

Godkendt på generalforsamling,
afholdt den 11/15 - 2016



Dirigent : Anders Gaba

Indhold

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledelsespåtegning	Side	4
Den uafhængige revisors påtegning	Side	5
Ledelsesberetning	Side	6
Anvendt regnskabspraksis	Side	7
Resultatopgørelse for året 2015	Side	9
Balance pr. 31. december 2015	Side	10
Noter	Side	11

Selskabsoplysninger

Navn Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS

Adresse c/o Fynske Bank
Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg

Telefon 62 17 65 51 / 62 21 33 22

CVR 27 99 04 44

Stiftelsesdato 18. august 2004

Hjemsted Svendborg Kommune

Direktion Arne Knudsen

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Mølmarksvej 198
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2015

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Torvet 3 Svendborg ApS.

Årsrapporten er af lagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31 december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 11. maj 2016.

Direktion:



Arne Krudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet er omfattet af kapitalbestemmelsen i selskabsloven §119.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 11. maj 2016.

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
cvr-nr. 30 70 02 28


Kenneth Skov Hansen
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Formål:

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Det forløbne år:

Selskabets aktivitet har i det forløbne år bestået i drift af ejendommen Torvet 3, Svendborg. Ejendommen indeholder 15 lejligheder samt 1 butiksejemål.

Årets resultatet udgør kr. -3.965.625 og er påvirket af dagsværdiregulering af ejendom. Årets resultat anses som følge heraf ikke for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling:

Måling af selskabets investeringejendom er baseret på skøn og forbundet med en vis usikkerhed som følge af tomgang.

Begivenheder efter balancedagen:

Der er ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

Det kommende år:

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2016.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 132.000, som ejes 100% af Fonden for Fynske Bank, c/o Fynske Bank, Centrumpladsen 19, 5700 Svendborg.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har tidligere indregnet forslag til udbytte som gældsforpligtelse.

Denne praksis er ændret således at foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Praksisændringen har ikke påvirket egenkapitalen.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning hidrørende fra udlejning mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden. Nettoomsætning indregnes ekskl. eventuelle afgifter og moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investering i udlejningsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdi opgøres ud fra aktuelle markedsdata på baggrund af en afkastmodel, hvori ejendommens lejeindtægt, driftsomkostninger herunder administration og vedligeholdelse indgår. Afkastet kapitaliseres med de for ejendommen fastsatte afkastkrav.

Samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavendet.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med dets søsterselskaber og er administrationselskab for sambeskatningskredsen.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de beregnede skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		425.152	383.113
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-3.574.848	383.113
Finansielle indtægter		15.451	15.920
Finansielle omkostninger		<u>-463.792</u>	<u>-644.328</u>
Resultat før skat.....		-4.023.189	-245.295
Skat af årets resultat	1	<u>57.564</u>	<u>628.537</u>
Årets resultat		<u>-3.965.625</u>	<u>383.242</u>
Resultatdisponering			
Udbytte til anpartshaver		0	0
Overføres til næste år		<u>-3.965.625</u>	<u>383.242</u>
I alt anvendt		<u>-3.965.625</u>	<u>383.242</u>

Balance

	Note	2015	2014
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme.....	2	13.557.157	14.922.985
Anlægsaktiver i alt		13.557.157	14.922.985
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende selskabsskat		79.071	21.507
Andre tilgodehavender		282.965	191.699
Omsætningsaktiver i alt		362.036	213.206
Aktiver i alt		13.919.193	15.136.191
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	3	132.000	132.000
Overført til næste år		-2.341.960	1.623.665
Egenkapital i alt		-2.209.960	1.755.665
Hensatte forpligtelser:			
Udskudt skat		0	0
Langfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.680.744	6.154.436
		5.680.744	6.154.436
Kortfristet gæld:			
Kortfristet del af langfristet gæld		458.241	430.297
Gæld til pengeinstitutter		9.424.084	6.445.748
Anden gæld		566.084	350.045
		10.448.409	7.226.090
Gældsforpligtelser i alt		16.129.153	13.380.526
Passiver i alt		13.919.193	15.136.191
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

Noter og specifikationer

	2015	2014
Note nr.		
1	Skat af årets resultat:	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-21.507
	Regulering af udskudt skat	-607.030
	Beregnete skatter	-628.537
2	Anlægsaktiver:	
	Anskaffelsessum primo	18.922.985
	Tilgang i året	0
	Anskaffelsessum ultimo	18.922.985
	Værdiregulering primo	-4.000.000
	Årets værdireguleringer	0
	Værdiregulering ultimo	-4.000.000
	Bogført værdi ultimo	14.922.985
3	Egenkapital:	
	Anpartskapital:	
	Anpartskapital primo	128.000
	Kapitalforhøjelse	4.000
	Anpartskapital ultimo	132.000
	Overført resultat:	
	Overført resultat primo	-2.755.577
	Årets resultat jf. resultatdisponering	383.242
	Overkurs ved kapitalforhøjelse	3.996.000
	Overført resultat ultimo	1.623.665
	Egenkapital i alt.....	1.755.665
	Udvikling i anpartskapital:	
	Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år	
	Saldo 1. januar 2011	126.000
	Bevægelse 2011	1.000
	Saldo 31. december 2011	127.000
	Kapitalforhøjelse 2012	0
	Saldo 31. december 2012	127.000
	Bevægelse 2013	1.000
	Saldo 31. december 2013	128.000
	Bevægelse 2014	4.000
	Saldo 31. december 2014	132.000
	Bevægelse 2015	0
	Saldo 31. december 2015	132.000

Noter og specifikationer

2015

2014

- 4 Langfristet gæld:
Af den samlede langfristede gæld, forfalder kr. 3.437.660 efter 5 år efter udløbet af regnskabsåret.
- 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.139 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.557 tkr.

Selskabet indgår i sambeskatning med Investeringselskabet Punkthuset ApS, Ejendomsselskabet Finlandsvej, Svendborg ApS og Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.