

Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS

CVR 27 99 04 44

ÅRSRAPPORT

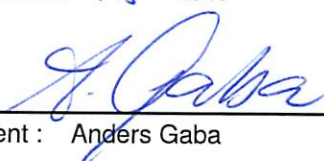
For perioden 1/1 - 31/12 2016

13. regnskabsår

(inkl. interne specifikationer)

Godkendt på generalforsamling,

afholdt den 9/5 - 2017



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 2016	Side	10
Balance pr. 31. december 2016	Side	11
Noter	Side	12

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
Faaborgvej 44
5700 Svendborg

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2016

Ledelsens påtegning:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31 december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. maj 2017.

Direktion:



Arne Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvet 3, Svendborg ApS, for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og 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 at 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.

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 konklusion 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 bl.a. 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.

Svendborg, den 9. maj 2017.

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.

Selskabet har gennemført en forhøjelse af anpartskapitalen med kr. 1.000 á kurs 400.000, svarende til en kapitaltilførsel på kr. 4.000.000 fra eneanpartshaver.

Årets resultatet udgør kr. -1.118.617 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 2017.

Ejerforhold

Selskabets anpartskapital er på kr. 133.000, 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er 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 salgsmæssige omkostninger 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 administrationsselskab 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 gælds metode 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse	Note	2016	2015
Bruttoresultat		489.609	425.152
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		<u>-1.283.234</u>	<u>-4.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		-793.625	-3.574.848
Finansielle indtægter		14.859	15.451
Finansielle omkostninger		<u>-409.498</u>	<u>-463.792</u>
Resultat før skat.....		-1.188.264	-4.023.189
Skat af årets resultat	1	<u>69.647</u>	<u>57.564</u>
Årets resultat		<u>-1.118.617</u>	<u>-3.965.625</u>
Resultatdisponering			
Udbytte til anpartshaver		0	0
Overføres til næste år		<u>-1.118.617</u>	<u>-3.965.625</u>
I alt anvendt		<u>-1.118.617</u>	<u>-3.965.625</u>

Balance

	Note	2016	2015
Aktiver:			
Anlægsaktiver:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme.....	2	13.800.000	13.557.157
Anlægsaktiver i alt		13.800.000	13.557.157
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende selskabsskat		69.647	79.071
Andre tilgodehavender		120.629	282.965
Omsætningsaktiver i alt		190.276	362.036
Aktiver i alt		13.990.276	13.919.193
Passiver:			
Egenkapital:			
Anpartskapital.....	3	133.000	132.000
Overført til næste år		538.423	-2.341.960
Egenkapital i alt		671.423	-2.209.960
Langfristet gæld:			
Gæld til realkreditinstitutter	4	5.177.883	5.680.744
		5.177.883	5.680.744
Kortfristet gæld:			
Kortfristet del af langfristet gæld		488.000	458.241
Gæld til pengeinstitutter		7.148.219	9.424.084
Anden gæld		504.751	566.084
		8.140.970	10.448.409
Gældsforpligtelser i alt		13.318.853	16.129.153
Passiver i alt		13.990.276	13.919.193
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	5		

Noter og specifikationer

Note nr.

	2016	2015
1		
<u>Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-69.647	-57.564
Beregnete skatter	<u>-69.647</u>	<u>-57.564</u>
2		
<u>Anlægsaktiver:</u>		
Anskaffelsessum primo	21.557.157	18.922.985
Tilgang i året	1.526.077	2.634.172
Anskaffelsessum ultimo	<u>23.083.234</u>	<u>21.557.157</u>
Værdiregulering primo	-8.000.000	-4.000.000
Årets værdireguleringer	-1.283.234	-4.000.000
Værdiregulering ultimo	<u>-9.283.234</u>	<u>-8.000.000</u>
Bogført værdi ultimo	<u>13.800.000</u>	<u>13.557.157</u>
3		
<u>Egenkapital:</u>		
Anpartskapital:		
Anpartskapital primo	132.000	132.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0
Anpartskapital ultimo	<u>133.000</u>	<u>132.000</u>
Overført resultat:		
Overført resultat primo	-2.341.960	1.623.665
Årets resultat jf. resultatdisponering	-1.118.617	-3.965.625
Overkurs ved kapitalforhøjelse	3.999.000	0
Overført resultat ultimo	<u>538.423</u>	<u>-2.341.960</u>
Egenkapital i alt.....	<u>671.423</u>	<u>-2.209.960</u>
Udvikling i anpartskapital:		
Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste år		
Saldo 1. januar 2012	127.000	
Bevægelse 2012	0	
Saldo 31. december 2012	<u>127.000</u>	
Kapitalforhøjelse 2013	1.000	
Saldo 31. december 2013	<u>128.000</u>	
Bevægelse 2014	4.000	
Saldo 31. december 2014	<u>132.000</u>	
Bevægelse 2015	0	
Saldo 31. december 2015	<u>132.000</u>	
Bevægelse 2016	1.000	
Saldo 31. december 2016	<u>133.000</u>	

Noter og specifikationer

2016

2015

- 4 Langfristet gæld:
Af den samlede langfristede gæld, forfalder kr. 2.809.999 efter 5 år efter udløbet af regnskabsåret.
- 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.666 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 15.083 tkr.

Selskabet indgår i sambeskatning med Ejendomsselskabet Rudkøbing II ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.