

# Ejendommen Torvet 11A ApS

Torvet 11A, 4293 Dianalund

**CVR-nr. 28 49 80 98**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23/05 2018

---

Dorte Mølgaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendommen Torvet 11A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 17. april 2018

### Direktion

Dorte Mølgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendommen Torvet 11A ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Torvet 11A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, udarbejdes 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense, den 17. april 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jeppe Pedersen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne33677

## Selskabsoplysninger

Selskabet  
Ejendommen Torvet 11A ApS  
Torvet 11A  
4293 Dianalund  
CVR-nr.: 28 49 80 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Sorø

Direktion Dorte Mølgaard

Revisor Baker Tilly Denmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Hjallesevej 126  
5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 11.150, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 200.246.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.823</b>	<b>76.732</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.799	-25.799
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.024</b>	<b>50.933</b>
Finansielle indtægter	2	4.143	5.860
Finansielle omkostninger	3	-14.872	-14.074
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.295</b>	<b>42.719</b>
Skat af årets resultat	4	-3.145	-9.398
<b>Årets resultat</b>		<b>11.150</b>	<b>33.321</b>
Overført resultat		11.150	33.321
		<b>11.150</b>	<b>33.321</b>



## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.087.858	1.113.657
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.087.858</b>	<b>1.113.657</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.087.858</b>	<b>1.113.657</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		107.657	115.722
<b>Tilgodehavender</b>		<b>107.657</b>	<b>115.722</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>107.657</b>	<b>115.722</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.195.515</b>	<b>1.229.379</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		75.246	64.096
<b>Egenkapital</b>		<b>200.246</b>	<b>189.096</b>
Hensættelse til udskudt skat		80.053	76.908
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>80.053</b>	<b>76.908</b>
Gæld til realkreditinstitutter		799.138	869.743
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>799.138</b>	<b>869.743</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	70.000	68.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.165	0
Selskabsskat		0	3.642
Anden gæld		10.913	11.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>116.078</b>	<b>93.632</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>915.216</b>	<b>963.375</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.195.515</b>	<b>1.229.379</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	64.096	189.096
Årets resultat	0	11.150	11.150
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>75.246</b>	<b>200.246</b>

## Noter til årsrapporten

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.143</u>	<u>5.860</u>
	<b><u>4.143</u></b>	<b><u>5.860</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.028	0
Andre finansielle omkostninger	<u>12.844</u>	<u>14.074</u>
	<b><u>14.872</u></b>	<b><u>14.074</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	3.642
Årets udskudte skat	<u>3.145</u>	<u>5.756</u>
	<b><u>3.145</u></b>	<b><u>9.398</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	kr.
Kostpris 1. januar	1.416.800
Kostpris 31. december	1.416.800
Af- og nedskrivninger 1. januar	303.143
Årets afskrivninger	25.799
Af- og nedskrivninger 31. december	328.942
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.087.858</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	937.743	869.138	70.000	520.000
	<b>937.743</b>	<b>869.138</b>	<b>70.000</b>	<b>520.000</b>

### 7 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 75 måneder. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 130.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Frisenberg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 869, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.088.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 400 med pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.088. Ejerpantebrevet ligger herudover til sikkerhed for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter i søsterselskabet udgør på balancedagen t.kr 152.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Torvet 11A ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	50 år

### 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Penneo

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.”

## Jeppe Pedersen

### Revisor

På vegne af: Baker Tilly

Serienummer: CVR:35257691-RID:80649424

IP: 91.221.207.10

2018-05-23 17:58:52Z

NEM ID 

## Dorte Mølgaard

### Direktion

På vegne af: Ejendommen Torvet 11A ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-967937510161

IP: 93.160.186.122

2018-05-25 09:11:16Z

NEM ID 

## Dorte Mølgaard

### Dirigent

På vegne af: Ejendommen Torvet 11A ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-967937510161

IP: 93.160.186.122

2018-05-25 09:11:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: F1MJU-FCDC2-N3E5C-G2PK8-70K47-GTMOJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>