

Ejendommen Torvet 11A ApS

Torvet 11A, 4293 Dianalund

CVR-nr. 28 49 80 98

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

Dorte Mølgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dianalund, den 19. maj 2019

Direktion

Dorte Mølgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Ejendommen Torvet 11A ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Torvet 11A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 udvidede gennemgang 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 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 19. maj 2019

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 2018
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 2018 udviser et overskud på kr. 31.771, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 232.017.

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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		75.705	51
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-25.799	-26
Resultat før finansielle poster		49.906	25
Finansielle indtægter	2	3.230	4
Finansielle omkostninger	3	-12.438	-15
Resultat før skat		40.698	14
Skat af årets resultat	4	-8.927	-3
Årets resultat		31.771	11
Overført resultat		31.771	11
		31.771	11

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.062.059	1.088
Materielle anlægsaktiver	5	1.062.059	1.088
Anlægsaktiver i alt		1.062.059	1.088
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		110.886	108
Tilgodehavender		110.886	108
Omsætningsaktiver i alt		110.886	108
Aktiver i alt		1.172.945	1.196

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		107.017	75
Egenkapital		232.017	200
Hensættelse til udskudt skat		88.400	80
Hensatte forpligtelser i alt		88.400	80
Gæld til realkreditinstitutter		725.156	799
Langfristede gældsforpligtelser	6	725.156	799
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	75.000	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	12
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.652	23
Selskabsskat		580	0
Anden gæld		11.140	12
Kortfristede gældsforpligtelser		127.372	117
Gældsforpligtelser i alt		852.528	916
Passiver i alt		1.172.945	1.196
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	75.246	200.246
Årets resultat	0	31.771	31.771
Egenkapital 31. december	125.000	107.017	232.017

Noter til årsrapporten

	2018 kr.	2017 kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>3.230</u>	<u>4</u>
	<u>3.230</u>	<u>4</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.503	2
Andre finansielle omkostninger	<u>10.935</u>	<u>13</u>
	<u>12.438</u>	<u>15</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	580	0
Årets udskudte skat	<u>8.347</u>	<u>3</u>
	<u>8.927</u>	<u>3</u>

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	328.942
Årets afskrivninger	25.799
Af- og nedskrivninger 31. december	354.741
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.062.059

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	869.138	800.156	75.000	445.000
	869.138	800.156	75.000	445.000

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en restløbetid på 63 måneder. Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 146

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Frisenberg Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 1.062.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på t.kr. 400 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 1.062.

Ejerpantebrevet ligger herudover til sikkerhed for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter. Søsterselskabets gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen kr 0.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Torvet 11A ApS for 2018 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 omsætning med fradrag af udgifter til ejendommen.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendom herunder reparations- og vedligeholdelseomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger m.v..

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.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.