

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

Torvet 45 ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

Årsrapport 1/7 2015 - 30/6 2016

11. regnskabsår

CVR-nr : 29 14 43 62

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Kim Dencher Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: Torvet 45 ApS
Hanehovedvej 187
3300 Frederiksværk

CVR-nr.: 29 14 43 62
Regnskabsår: 1/7 2015 - 30/6 2016

Direktion

Kim Dencher Johansen

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Moderselskab

Kim Dencher Johansen Holding ApS, Frederiksværk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/7 2015 - 30/6 2016, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Kim Dencher Johansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Torvet 45 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torvet 45 ApS for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7 2015 - 30/6 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Kgs. Lyngby den 18. november 2016
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære forretningsområde er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Omsætning og indtjening har udviklet sig som forventet i året.

Årets resultat udgør kr. 852.576. Balancen udviser en samlet aktivmasse på kr. 30.814.816 og en egenkapital på kr. 6.355.343.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling pr. 30. juni 2016.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret, uanset betalingstidspunkt.

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Driftsmidler, som kan straksafskrives efter gældende skatteregler, og driftsmidler med en fysisk levetid under 3 år, omkostningsføres i resultatopgørelsen i købsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Selskabet indgår i sambeskattet koncernforhold. Skatteeffekten af sambeskatningen i koncernen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsaktiver

Investeringsaktiver består af investeringsejendomme.

Investeringsaktiver måles til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,53%. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til dagsværdi. Alle reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Resultatopgørelse for året 1/7 2015 - 30/6 2016

<u>Note</u>	2015/2016	2014/2015
Bruttofortjeneste	1.641.687	1.386.123
Resultat før afskrivninger	1.641.687	1.386.123
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-181.467	77.583
Resultat af ordinær primær drift	1.460.220	1.463.706
1 Finansielle indtægter	19.725	40.725
2 Finansielle omkostninger	-386.144	-515.992
Resultat før skat	1.093.801	988.439
Skat af årets resultat	-241.225	-212.862
Årets resultat	852.576	775.577
Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	852.576	775.577
Disponeret i alt	852.576	775.577

Balance - Aktiver pr. 30. juni 2016

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>29.175.324</u>	<u>29.087.197</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.175.324</u>	<u>29.087.197</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.175.324</u>	<u>29.087.197</u>
3 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	37.400	74.918
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	988.474	1.238.625
Andre tilgodehavender	<u>613.349</u>	<u>127.307</u>
Tilgodehavender i alt	<u>1.639.223</u>	<u>1.440.850</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>269</u>	<u>4.700</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>269</u>	<u>4.700</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.639.492</u>	<u>1.445.550</u>
Aktiver i alt	<u><u>30.814.816</u></u>	<u><u>30.532.747</u></u>

**Balance - Passiver
pr. 30. juni 2016**

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
Egenkapital		
4 Selskabskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	6.230.343	5.377.767
Egenkapital i alt	6.355.343	5.502.767
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	1.384.604	602.010
Hensatte forpligtigelser i alt	1.384.604	602.010
Langfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	22.438.578	22.476.910
Bankgæld	0	1.199.202
7 Selskabsskat	0	0
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	22.438.578	23.676.112
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Prioritetsgæld	130.000	65.000
Bankgæld	0	200.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	419.054	407.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.688	64.719
8 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	44.549	14.579
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	636.291	751.858
Gældsforpligtigelser i alt	23.074.869	24.427.970
Passiver i alt	30.814.816	30.532.747
9 Sikkerheder og pantsætninger		
10 Eventualforpligtigelser og eventualaktiver		
11 Usikkerhed ved indregning og måling		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2015/2016</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 20.</p>	
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>3 Omsætningssaktiver I regnskabsposten Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder forfalder der t.kr. 988 efter 1 år.</p>	
<p>4 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>125.000</u> <u>125.000</u></p>
<p>5 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;">5.377.767 852.576 <u>6.230.343</u></p>
<p>6 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 18.675.</p>	
<p>7 Selskabsskat Selskabsskat, primo Selskabsskat overført fra kortfristet gæld Skat af årets resultat Overført tilgodehavende skat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;">-71.980 71.980 545.084 -545.084 <u>0</u></p>
<p>8 Selskabsskat Selskabsskat, primo Selskabsskat overført fra langfristet gæld Regulering af tidligere års skat Overskydende skat Overført tilgodehavende skat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;">-55.327 -71.980 3.715 55.327 68.265 <u>0</u></p>

Noter til årsregnskabet

2015/2016

Note

9 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 22.569 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 29.175.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, herunder til søsterselskabers og moderselskabs pengeinstitut, hvor den samlede gæld pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 52.195 er der deponeret ejerpantebrev på nom. 5.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 29.175.

10 Eventualforpligtelser og eventualaktiver

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. balancedagen t.kr. 2.869. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er sket til dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode). Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav. Som følge af markedsudviklingen er usikkerheden ved opgørelse til dagsværdi for investeringsejendomme større end normalt.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

Kim Dencher Johansen

Direktør

På vegne af: Torvet 45 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 178.249.48.171

2016-11-18 13:48:03Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:24:15Z

NEM ID 

Kim Dencher Johansen

Dirigent

På vegne af: Torvet 45 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-431365636329

IP: 172.31.27.152

2016-11-21 10:26:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NWEB8-8A4MH-O11EY-FZPE7-HZKST-L7ECJ

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>