

EJENDOMSSELSKABET TORVEGADE 25 ApS

Henrik Stengårdsvej 24
5600 Faaborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/04/2016

Sanne Rosengaard Abelstedt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET TORVEGADE 25 ApS
Henrik Stengårdsvej 24
5600 Faaborg

CVR-nr: 29179212

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 15/04/2016

Direktion

Sanne Rosengaard Abelstedt

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets årsrapport er ikke revideret. Selskabet opfylder kravene til aflæggelse af årsrapport uden revision.

Det forventes, at selskabet også for det kommende år opfylder kravene til fravalg af revision, hvorfor der på selskabets generalforsamling ikke indstilles til valg af revisor.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, efter faktureringsprincippet.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber 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. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af

aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til den af ledelsen vurderede handelsværdi eller ud fra en vurdering modtaget fra ejendomsmægler.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kortpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		405.573	540.329
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.814	-14.104
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		19.357	19.372
Andre finansielle indtægter		0	2.049
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-42.675	-60.676
Andre finansielle omkostninger		-226.722	-234.798
Ordinært resultat før skat		159.347	252.172
Skat af årets resultat	1	-9.769	-37.325
Årets resultat		149.578	214.847
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		149.578	218.847
I alt		149.578	214.847

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		8.345.731	8.341.917
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.345.731	8.341.917
Anlægsaktiver i alt		8.345.731	8.341.917
Andre tilgodehavender		0	20.307
Periodeafgrænsningsposter		20.498	20.238
Tilgodehavender i alt		20.498	40.545
Likvide beholdninger		0	88.670
Omsætningsaktiver i alt		20.498	129.215
Aktiver i alt		8.366.229	8.471.132

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.913.811	1.764.233
Egenkapital i alt		2.038.811	1.889.233
Hensættelse til udskudt skat		427.942	447.238
Hensatte forpligtelser i alt		427.942	447.238
Gæld til realkreditinstitutter		3.838.703	3.958.676
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.838.703	3.958.676
Gæld til realkreditinstitutter		100.615	95.881
Gæld til banker		130.919	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.315.729	1.633.998
Skyldig selskabsskat		28.391	58.436
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		485.119	387.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.060.773	2.175.985
Gældsforpligtelser i alt		5.899.476	6.134.661
Passiver i alt		8.366.229	8.471.132

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	28.391	58.436
Ændring af udskudt skat	-19.296	-22.5410
Regulering vedrørende tidligere år	674	1.399
	<u>9.769</u>	<u>37.325</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.288.549
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>6.288.549</u>
Opskrivninger primo	2.053.368
Årets opskrivning	3.814
Opskrivninger ultimo	<u>2.057.182</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.345.731</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.939.318	100.615	3.838.703	3.093.410

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er at eje, udleje og udvikle fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld samt bankgæld ialt kr. 3.939.318 er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på kr. 8.345.728.