



Tlf.: 63 61 41 00
faaborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
L. Frandsensvej 2 A
DK-5600 Faaborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET TORVEGADE 25 APS
HENRIK STENGÅRDSVEJ 24, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2018

Sanne Rosengaard Abelstedt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS Henrik Stengårdsvej 24 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 29 17 92 12
	Hjemsted: Faaborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Sanne Rosengaard Abelstedt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Torvegade 25 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 15. marts 2018

Direktion:

Sanne Rosengaard Abelstedt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Faaborg, den 15. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27706

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.378	324.582
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-946.657	716.349
DRIFTSRESULTAT		-945.279	1.040.931
Andre finansielle omkostninger.....	1	-251.717	-302.512
RESULTAT FØR SKAT		-1.196.996	738.419
Skat af årets resultat.....	2	186.168	-87.976
ÅRETS RESULTAT		-1.010.828	650.443
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.010.828	650.443
I ALT		-1.010.828	650.443

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		8.500.000	9.292.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.500.000	9.292.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.500.000	9.292.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		11.504	0
Andre tilgodehavender.....		17.291	966.883
Tilgodehavende selskabsskat.....		57.926	71.940
Periodeafgrænsningsposter.....		23.100	22.781
Tilgodehavender.....		109.821	1.061.604
Likvide beholdninger.....		123.176	305.443
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		232.997	1.367.047
AKTIVER.....		8.732.997	10.659.047
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		0	1.289.062
Overført overskud.....		1.553.426	1.275.192
EGENKAPITAL.....	4	1.678.426	2.689.254
Hensættelse til udskudt skat.....		459.616	587.858
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		459.616	587.858
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.107.859	5.241.159
Huslejedeposita.....		267.639	272.632
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.375.498	5.513.791
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	134.791	131.933
Gæld til pengeinstitutter.....		0	98.260
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	5.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.074.666	1.250.236
Anden gæld.....		0	382.715
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.219.457	1.868.144
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.594.955	7.381.935
PASSIVER.....		8.732.997	10.659.047
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	34.358	37.921	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	217.359	264.591	
	251.717	302.512	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-57.926	-71.940	
Regulering af udskudt skat.....	-128.242	159.916	
	-186.168	87.976	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		6.288.549	
Tilgang.....		384.577	
Kostpris 31. december 2017.....		6.673.126	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		2.773.531	
Årets værdireguleringer.....		-946.657	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		1.826.874	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		8.500.000	
Dagsværdi for udlejningsejendomme			
Udlejningsejendommene er beliggende i Faaborg og er fuldt udlejet. Der er tale om dels boligudlejning samt butiksudlejning. Udlejningsejendommenes dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 6-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.			
Egenkapital			4
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	2.564.254	2.689.254
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.010.828	-1.010.828
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	1.553.426	1.678.426

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.373.092	5.242.650	134.791	4.599.492	
Huslejedeposita.....	272.632	267.639	0	0	
	5.645.724	5.510.289	134.791	4.599.492	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet har i 2017 modtaget et byfornyelsestilskud på 500 tkr. Beløbet skal helt eller delvist tilbagebetales, såfremt ejendommen frem til 2022 sælges for et beløb, som overstiger 8.896 tkr.					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M.A. Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev på kr. 1.425.000 med sikkerhed i ejendommen Torvegade 25, Faaborg bogført værdi 31. december 2017 kr. 10.000.000.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.242.650, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 10.000.000.					
 Medarbejderforhold					 8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvegade 25 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabets er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.