

Torvestrædet A/S

CVR-nr. 30 91 14 90

c/o PDV Ejendomme ApS, Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

Hallerup & Co I/S
Overgaden Oven Vandet 48 E
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00
Fax +45 32 96 29 05
adm@hallerup.dk
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.
A worldwide alliance of
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 17/06 2016

Patrick De Vela
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Torvestrædet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. juni 2016

Direktion

Patrick De Vela
direktør

Bestyrelse

Lilian Saremi

Lars Kramer

Patrick De Vela

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Torvestrædet A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torvestrædet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold i vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften de førstkommende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Vi henviser i den forbindelse til ledelsesberetningen, hvor det fremgår hvorledes ledelsen forventer, at reetablere selskabskapitalen.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 17. juni 2016

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 16 50 93 88

Jan Hallerup
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Torvestrædet A/S
c/o PDV Ejendomme ApS, Humlebæk Center 24
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 30 91 14 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 9. oktober 2007
Hjemsted: Fredensborg

Bestyrelse

Lilian Saremi
Lars Kramer
Patrick De Vela

Direktion

Patrick De Vela, direktør

Revision

Hallerup & Co
Statsautoriserede revisorer
Overgaden Oven Vandet 48E
1415 København K

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer, samt al anden efter bestyrelsens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 5.402.708, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 31.326.776.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet aflægges med fortsat drift for øje. Ledelsen forventer positivt cashflow for efterfølgende regnskabsår. Dette cashflow forventes brugt til at nedbringe bankarrangementerne. Såfremt selskabets bank- og realkreditgæld opsiges, kan det blive vanskeligt at opnå en tilsvarende finansiering hos en anden realkreditinstitut. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat er yderst rentefølsom overfor fremtidige rentestigninger. Der henvises i øvrigt til note 1 i årsregnskabet.

Selskabets ledelse er opmærksomme på kapitaltabsreglerne i selskabsloven og forventer at reetablere selskabskapitalen med fremtidige driftsoverskud og eventuel salg af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvestrædet A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	90 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23.5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en overafdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		8.370.791	8.290.827
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-3.781.361	-5.402.967
Andre eksterne omkostninger		-802.164	-577.583
Bruttoresultat		3.787.266	2.310.277
Personaleomkostninger	2	-462.004	-505.435
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		3.325.262	1.804.842
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-980.897	-936.805
Resultat før finansielle poster		2.344.365	868.037
Finansielle indtægter	3	0	279.876
Finansielle omkostninger	4	-7.408.625	-1.639.349
Resultat før skat		-5.064.260	-491.436
Skat af årets resultat	5	-338.448	258.242
Årets resultat		-5.402.708	-233.194
Overført overskud		-5.402.708	-233.194
		-5.402.708	-233.194

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		60.444.549	59.661.766
Materielle anlægsaktiver	6	60.444.549	59.661.766
Anlægsaktiver i alt		60.444.549	59.661.766
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		185.228	122.430
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.186	6.779.876
Periodeafgrænsningsposter		88.992	0
Tilgodehavender		285.406	6.902.306
Likvide beholdninger		80.679	134.591
Omsætningsaktiver i alt		366.085	7.036.897
Aktiver i alt		60.810.634	66.698.663

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		100.000.000	100.000.000
Overført resultat		-131.326.776	-125.924.067
Egenkapital	7	-31.326.776	-25.924.067
Hensættelse til udskudt skat	8	2.500.309	2.150.675
Hensatte forpligtelser i alt		2.500.309	2.150.675
Gæld til realkreditinstitutter		77.690.772	77.690.772
Langfristede gældsforpligtelser	9	77.690.772	77.690.772
Banker		10.271.449	10.271.449
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.493.594	1.605.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	335.261
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	109.099
Anden gæld		181.286	459.887
Kortfristede gældsforpligtelser		11.946.329	12.781.283
Gældsforpligtelser i alt		89.637.101	90.472.055
Passiver i alt		60.810.634	66.698.663
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen forventer, at selskabet genererer et positivt cashflow i 2016 samt i kommende år. Dette cashflow forventes brugt til at nedbringe bankarrangementerne. Ledelsen er opmærksom på, at selskabet fortsat er yderst rentefølsom overfor fremtidige rentestigninger.

Selskabets ledelse forventer på baggrund af løbende drøftelser med selskabets bankforbindelse samt forventninger til den fremtidige indtjening, at selskabets likviditet er tilstrækkeligt. Det er derfor ledelsens vurdering, at de ønskede kreditfaciliteter for fortsat drift kan opretholdes, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	455.835	497.009
Andre omkostninger til social sikring	6.169	3.628
Andre personaleomkostninger	0	4.798
	462.004	505.435
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	0	279.876
	0	279.876
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.528.749	1.639.349
Gældseftergivelse koncernforbundne poster	5.879.876	0
	7.408.625	1.639.349
5 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-11.186	109.099
Regulering af udskudt skat tidligere år	349.634	-367.341
	338.448	-258.242

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	62.472.181
Tilgang i årets løb	<u>1.763.680</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>64.235.861</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.810.415
Årets afskrivninger	<u>980.897</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>3.791.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>60.444.549</u></u>

7 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	100.000.000	-125.924.068	-25.924.068
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-5.402.708</u>	<u>-5.402.708</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>100.000.000</u></u>	<u><u>131.326.776</u></u>	<u><u>-31.326.776</u></u>
	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	100.000.000	-125.690.873	-25.690.873
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-233.194</u>	<u>-233.194</u>
Egenkapital 31. december 2014	<u><u>100.000.000</u></u>	<u><u>125.924.067</u></u>	<u><u>-25.924.067</u></u>

Selskabskapitalen består af 100.000 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
8 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	2.500.309	2.150.675
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	2.500.309	2.150.675
Materielle anlægsaktiver	<u>2.500.309</u>	<u>2.150.675</u>
	<u>2.500.309</u>	<u>2.150.675</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar 2015	31. december 2015	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>77.690.772</u>	<u>77.690.772</u>	<u>0</u>	<u>77.690.772</u>
	<u>77.690.772</u>	<u>77.690.772</u>	<u>0</u>	<u>77.690.772</u>

Noter til årsrapporten

10 Eventualposter m.v.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12-2015 udgør t.kr. 60.444.

Selskabet har udstedt realkreditforeningspantebreve for i alt t.kr. 11.323 i ovenstående grunde og bygninger.

Aktier inkl. stemmeret i selskabet er pantsat til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut. Realkreditinstituttet gør pt. ikke brug af denne stemmeret.

Tredjemand har stillet selvskyldnerkaution overfor selskabets mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til kreditinstitut vedrørende mellemværende med søsterselskaber.