



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

TORVEHUSENE APS
KARL ANDERSENS VEJ 7, 6710 ESBJERG V
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. september 2018

Morten Staal

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torvehusene ApS Karl Andersens Vej 7 6710 Esbjerg V
	Telefon: +45 75 15 86 64 E-mail: torvehusene@mail.dk
	CVR-nr.: 31 37 48 20 Stiftet: 7. april 2008 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Morten Staal Jens Jørgen Staal Henrik Knudsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Erhverv Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Torvehusene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24. august 2018

Direktion:

Morten Staal

Jens Jørgen Staal

Henrik Knudsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Torvehusene ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Torvehusene ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisors 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.

Esbjerg, den 24. august 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26694

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje anparter og aktier i danske og udenlandske selskaber, endvidere handel, investering og finansiering efter direktionens skøn, herunder indgå forretninger på de finansielle markeder samt optage lån til køb af værdipapirer. Endvidere er selskabets formål handel med fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.240.417	1.056
Af- og nedskrivninger.....		-115.860	-118
DRIFTSRESULTAT		1.124.557	938
Andre finansielle omkostninger.....		-677.057	-647
RESULTAT FØR SKAT		447.500	291
Skat af årets resultat.....	2	-113.616	-80
ÅRETS RESULTAT		333.884	211
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		333.884	211
I ALT		333.884	211

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.607.266	17.683
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.607.266	17.683
ANLÆGSAKTIVER.....		17.607.266	17.683
Likvider.....		376.246	391
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		376.246	391
AKTIVER.....		17.983.512	18.074

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		745.526	36
EGENKAPITAL.....	4	870.526	161
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.601.170	16.487
Finansiell kontrakt.....		0	483
Depositum.....		365.590	360
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	15.966.760	17.330
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	877.000	210
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	21
Selskabsskat.....		217.868	186
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	44
Anden gæld.....		30.358	122
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.146.226	583
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.112.986	17.913
PASSIVER.....		17.983.512	18.074
 Eventualposter mv.....	6		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
 Afledte finansielle instrumenter.....	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 tkr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2016/17: 0)				
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	219.868	186		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-100	0		
Skat af egenkapitalbevægelse.....	-106.152	-106		
	113.616	80		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2017.....		18.674.855		
Tilgang.....		41.125		
Kostpris 30. juni 2018.....		18.715.980		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		992.854		
Årets afskrivninger		115.860		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		1.108.714		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		17.607.266		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2017.....	125.000	35.285	160.285	
Andre reguleringer.....		376.357	376.357	
Forslag til årets resultatdisponering.....		333.884	333.884	
Egenkapital 30. juni 2018.....	125.000	745.526	870.526	
Langfristede gældsforpligtelser			5	
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.696.700	16.478.170	877.000	12.131.500
Finansiel kontrakt.....	482.509	0	0	0
Depositum.....	360.400	365.590	0	365.590
	17.539.609	16.843.760	877.000	12.497.090

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor kr. 16.478.170 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.607.266.	
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på kr. 300.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	
Afledte finansielle instrumenter	8
Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 10 mio. kr. med en løbetid på 10 år og udløb den 30/6 2018.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvehusene ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	75 år	10.700.000
Hårde hvidevarer og renovering.....	5-10 år	0

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af de afledte finansielle instrumenter, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen.