



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 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. september 2017

Morten Staal

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torvehusene ApS Karl Andersens Vej 7 6710 Esbjerg V
	Telefon: 75158664
	CVR-nr.: 31 37 48 20
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Morten Staal Jens 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 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 22. august 2017

Direktion:

Morten Staal

Jens 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 2016 - 30. juni 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 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 22. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Lyndgaard
Registreret revisor

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 210.630, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 18.072.704 og en egenkapital på kr. 160.285.

Egenkapitalen er påvirket af indregning af markedsværdien på indgået finansiel kontrakt. Markedsværdien udgør pr. 30/6 2017 kr. - 482.509.

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	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.056.252	1.021
Af- og nedskrivninger.....		-118.451	-119
DRIFTSRESULTAT		937.801	902
Andre finansielle omkostninger.....		-647.205	-648
RESULTAT FØR SKAT		290.596	254
Skat af årets resultat.....	2	-79.966	-72
ÅRETS RESULTAT		210.630	182
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		210.630	182
I ALT		210.630	182

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.682.001	17.800
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.682.001	17.800
ANLÆGSAKTIVER.....		17.682.001	17.800
Likvider.....		390.703	120
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		390.703	120
AKTIVER.....		18.072.704	17.920

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		35.285	-553
EGENKAPITAL.....	4	160.285	-428
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.486.700	16.697
Finansiell kontrakt.....		482.509	965
Depositum.....		360.400	300
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	17.329.609	17.962
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	210.000	179
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	21
Selskabsskat.....		185.966	24
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		44.375	44
Anden gæld.....		121.469	118
Kortfristede gældsforpligtelser.....		582.810	386
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		17.912.419	18.348
PASSIVER.....		18.072.704	17.920
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Afledte finansielle instrumenter	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0)			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	185.966	72	
Skat af egenkapitalbevægelse.....	-106.000	0	
	79.966	72	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2016.....		18.674.855	
Kostpris 30. juni 2017.....		18.674.855	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		874.403	
Årets afskrivninger		118.451	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		992.854	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		17.682.001	
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2016.....	125.000	-552.315	-427.315
Finansiell kontrakt.....		376.970	376.970
Forslag til årets resultatdisponering.....		210.630	210.630
Egenkapital 30. juni 2017.....	125.000	35.285	160.285
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/7 2016 gæld i alt	30/6 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.876.004	16.696.700	210.000
Finansiell kontrakt.....	965.479	482.509	482.509
Depositum.....	300.405	360.400	0
	18.141.888	17.539.609	692.509
			13.398.400

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Eventualforpligtelser Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor kr. 16.696.700 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.682.001.	
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 med udløb den 30/6 2018. På balancedagen udgør dagsværdien -482.509 kr.	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvehusene ApS for 2016/17 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. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

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.