



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
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. september 2016

Morten Staal

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torvehusene ApS Karl Andersens Vej 7 6710 Esbjerg V
	Telefon: 75158664
	CVR-nr.: 31 37 48 20
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 26. august 2016

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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 26. august 2016

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 182.250, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 17.920.574 og en egenkapital på kr. -427.315.

Den negative egenkapital er påvirket af indregning af markedsværdien på indgået finansiell kontrakt. Markedsværdien udgør pr. 30/6 2016 kr. - 965.479.

Egenkapitalen vil, under forudsætning af normal drift, være genetableret ved udløb af den finansielle kontrakt senest den 30/6 2018.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvehusene ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 herefter:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.021.201	1.091
Af- og nedskrivninger.....		-118.809	-114
DRIFTSRESULTAT		902.392	977
Andre finansielle omkostninger.....		-647.766	-799
RESULTAT FØR SKAT		254.626	178
Skat af årets resultat.....	1	-72.376	-64
ÅRETS RESULTAT		182.250	114
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		182.250	114
I ALT		182.250	114

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.800.452	17.856
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.800.452	17.856
ANLÆGSAKTIVER.....		17.800.452	17.856
Udskudte skatteaktiver.....		0	126
Tilgodehavender.....		0	126
Likvider.....		120.122	123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		120.122	249
AKTIVER.....		17.920.574	18.105

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-552.315	-997
EGENKAPITAL.....	3	-427.315	-872
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.697.004	16.876
Finansiell kontrakt.....		965.479	1.306
Depositum.....		300.405	294
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	17.962.888	18.476
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	179.000	179
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	21
Selskabsskat.....		24.376	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		44.375	109
Anden gæld.....		116.250	192
Kortfristede gældsforpligtelser.....		385.001	501
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.347.889	18.977
PASSIVER.....		17.920.574	18.105
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.376	64	
	72.376	64	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		18.611.683	
Tilgang.....		63.172	
Kostpris 30. juni 2016.....		18.674.855	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		755.594	
Årets afskrivninger		118.809	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		874.403	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		17.800.452	
 Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	-996.976	-871.976
Ændring af skatteprocent, egenkapitalpostering.....		17.000	17.000
Finansiell kontrakt.....		245.411	245.411
Forslag til årets resultatdisponering.....		182.250	182.250
Egenkapital 30. juni 2016.....	125.000	-552.315	-427.315
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	17.054.742	16.697.004	179.000
Finansiell kontrakt.....	1.305.890	965.479	0
Depositum.....	293.835	300.405	0
	18.654.467	17.962.888	179.000
Eventualposter mv.			5
Ingen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor kr. 16.876.004 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 17.800.452.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på kr. 300.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.