



**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev  
**T** 7452 0152  
**F** 7452 7454  
**E** haderslev@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

*FSR - danske revisorer*

## EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS

Klokkervej 17, Hasle  
8210 Århus V

**Årsrapport for 2015**  
5. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 12/6 2016

Lars Sørensen  
dirigent

CVR-nr. 33 15 64 72

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Arsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2015 - 31/12-2015.....	9
Balance pr. 31/12-2015.....	10
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser.....	12
Noter.....	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS Klokkervej 17, Hasle 8210 Århus V
	CVR-nr.: 33 15 64 72 Hjemstedskommune: Århus V Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme
<b>Antal beskæftigede</b>	Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte
<b>Bestyrelse</b>	Selskabet har ingen bestyrelse
<b>Direktion</b>	Lars Sørensen Jacob Sørensen
<b>Revision</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsespåtegning

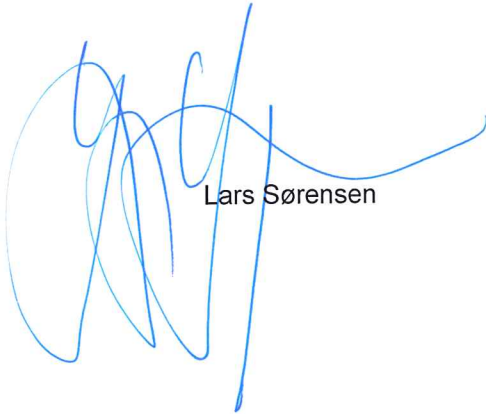
Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 for EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus V, den 31. maj 2016.



Lars Sørensen

Direktion



Jacob Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2015 - 31/12-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 31. maj 2016  
**Revisionscentret Haderslev**  
 Godkendt Revisionsaktieselskab  
 CVR-nr. 13 97 62 95

  
 Kim Pedersen, HD  
 registreret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.

#### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

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 forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.500 tkr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

#### Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Finansielle gældsforpligtelser

Væsentlige langfristede finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for perioden 01.01.2015-31.12.2015

Note		2015 Kr.	2014 Kr.
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>334.953</b>	<b>285.060</b>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER</b> .....	<b>334.953</b>	<b>285.060</b>
1	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-14.026	-13.863
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	<b>320.927</b>	<b>271.197</b>
	Andre finansielle omkostninger .....	-124.800	-350.275
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>196.128</b>	<b>-79.078</b>
2	Skat af årets resultat .....	-41.031	12.951
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>155.097</b>	<b>-66.127</b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>			
Det disponible beløb udgør:			
	Overført fra tidligere år .....	33.996	100.123
	Årets resultat .....	155.097	-66.127
	<b>Til disposition</b> .....	<b>189.093</b>	<b>33.996</b>
 som af ledelsen foreslås disponeret således:			
	Overført til næste år .....	189.093	33.996
	<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>189.093</b>	<b>33.996</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	4.101.539	4.110.565
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.101.539</b>	<b>4.110.565</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4.101.539</b>	<b>4.110.565</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	15.922	12.114
Periodeafgrænsningsposter .....	8.559	9.761
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>24.481</b>	<b>21.875</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>36.868</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>61.349</b>	<b>21.875</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>4.162.888</b>	<b>4.132.440</b>

## Balance pr. 31. december 2015

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
	80.000	80.000
	189.093	33.996
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>269.093</b>	<b>113.996</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
	68.847	27.816
<b>5 Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>68.847</b>	<b>27.816</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	2.676.742	2.752.319
	476.386	501.343
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.153.128</b>	<b>3.253.662</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
	85.000	89.000
	0	54.509
	18.281	41.228
	17.922	11.402
	550.618	540.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>671.820</b>	<b>736.966</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.824.948</b>	<b>3.990.628</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.162.888</b>	<b>4.132.440</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve tkr. 2.918 (nom. restgæld t.kr. 2.762 ) med pant i ejendommen Torvet 10, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 4.102 pr. 31. december 2015. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen



## Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.	
<b>1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....	-14.026	-13.863	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-14.026</u>	<u>-13.863</u>	
<b>2 Årets skatter</b>			
Udskudt skat af årets resultat.....	-41.031	12.951	
Årets skatter i alt .....	<u>-41.031</u>	<u>12.951</u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo .....		4.161.630	
Tilgang i årets løb.....		5.000	
Afgang i årets løb .....		0	
Kostpris, ultimo.....		<u>4.166.630</u>	
Af- og nedskrivninger, primo .....		-51.065	
Årets afskrivninger .....		-14.026	
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-65.091</u>	
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>4.101.539</u>	
Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 2.550.000.			
<b>4 Egenkapital</b>			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat .....	33.996	155.097	189.093
Egenkapital i alt.....	<u>113.996</u>	<u>155.097</u>	<u>269.093</u>
Anpartskapitalen består af anparter á 1.000 kr eller multipla heraf.			
<b>5 Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo.....	27.816		40.767
Årets bevægelser .....	41.031		-12.951
Hensættelser til udskudt skat, ultimo .....	<u>68.847</u>		<u>27.816</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>68.847</u>		<u>27.816</u>

## Noter

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<p><b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>            Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 2.342 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.</p>		