



**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 perioden 1/1-2016 - 31/12-2016**  
6. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 25. maj 2017

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
Ledelsesberetning .....	4
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors erklæringer.....	6
<b>Arsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016.....	11
Balance pr. 31/12-2016.....	12
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser .....	14
Noter.....	15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	<p>EJENDOMSSELSKABET TORVET ApS          Klokkervej 17, Hasle          8210 Århus V</p> <p>CVR-nr.: 33 15 64 72          Hjemstedskommune: Århus V          Regnskabsår: 1. januar - 31. december          Regnskabsklasse: B          Tilvalg af enkelte regler          fra klasse: C</p>
<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>Revisor</b>	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift har udviklet sig som forventet i forhold til tidligere år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 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. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016.

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

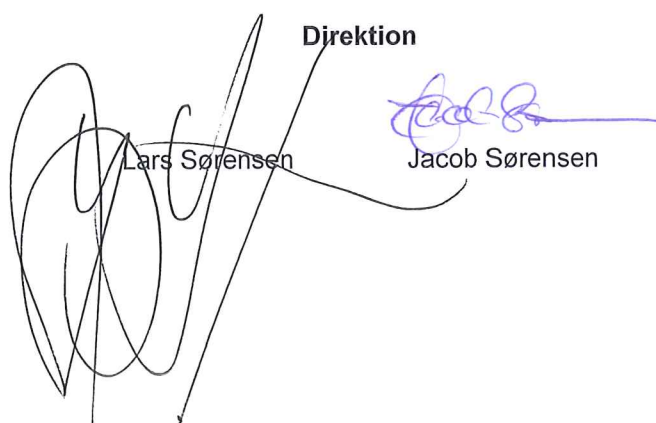
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus V, den 25. maj 2017

**Direktion**

Lars Sørensen

Jacob Sørensen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET TORVET ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET TORVET ApS for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1-2016 - 31/12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Haderslev, den 25. maj 2017  
**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for perioden 1/1-2016 - 31/12-2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

#### Materielle anlægsaktiver - revurdering af restværdier

Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, skal revurderes løbende. Ændringerne er anvendt således, at restværdien for anlægsaktiver revurderes første gang i regnskabsåret 2016. Ændringen foretages som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Bekendtgørelse om overgangsbestemmelser er benyttet vedrørende revurdering af restværdier og indregning af eventualskat.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 omkostninger til ejendomsomkostninger, administration, tab på debitorer mv.

#### 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.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 acontoskatte.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige 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 01.01.2016-31.12.2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
	<b>243.021</b>	<b>334.953</b>
	<b>243.021</b>	<b>334.953</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-17.310	-14.026
	<b>225.710</b>	<b>320.927</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-120.014	-124.800
	<b>105.696</b>	<b>196.128</b>
2 Skat af årets resultat .....	-22.917	-41.031
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>82.779</b>	<b>155.097</b>
som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Overført til næste år .....	82.779	155.097
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>82.779</b>	<b>155.097</b>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger .....	4.248.446	4.101.539
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>4.248.446</b>	<b>4.101.539</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b> .....	<b>4.248.446</b>	<b>4.101.539</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender .....	55.421	15.922
Periodeafgrænsningsposter .....	6.815	8.559
<b>Tilgodehavender i alt</b> .....	<b>62.237</b>	<b>24.481</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>0</b>	<b>36.868</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> .....	<b>62.237</b>	<b>61.349</b>
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<b>4.310.683</b>	<b>4.162.888</b>

## Balance pr. 31. december 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital.....	80.000	80.000
Overført resultat.....	271.872	189.093
<b>3 Egenkapital i alt.....</b>	<b>351.872</b>	<b>269.093</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	91.764	68.847
<b>4 Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>91.764</b>	<b>68.847</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.596.614	2.676.742
Kreditinstitutter i øvrigt.....	448.229	476.386
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>3.044.843</b>	<b>3.153.128</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	83.000	85.000
Kreditinstitutter i øvrigt.....	154.583	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.766	18.281
Skyldig moms og afgifter.....	0	17.922
Anden gæld.....	567.855	550.618
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>822.204</b>	<b>671.820</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>3.867.047</b>	<b>3.824.948</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>4.310.683</b>	<b>4.162.888</b>

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve tkr. 2.918 (nom. restgæld t.kr. 2.680 ) med pant i ejendommen Torvet 10, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 4.093 pr. 31. december 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

## Noter

Note		2016 Kr.	2015 Kr.
<b>1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>			
Bygninger .....		-17.310	-14.026
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....		<u>-17.310</u>	<u>-14.026</u>
<b>2 Årets skatter</b>			
Udskudt skat af årets resultat.....		-22.917	-41.031
Årets skatter i alt .....		<u>-22.917</u>	<u>-41.031</u>
<b>3 Egenkapital</b>			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat .....	189.093	82.779	271.872
Egenkapital i alt.....	<u>269.093</u>	<u>82.779</u>	<u>351.872</u>
<b>4 Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat, primo.....		68.847	27.816
Årets bevægelser .....		22.917	41.031
Hensættelser til udskudt skat, ultimo .....		<u>91.764</u>	<u>68.847</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....		<u>91.764</u>	<u>68.847</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr 2.144 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			