

# **Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS**

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 58 42 10

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2018.

---

Anthon Seeberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 19. juni 2018

### **Direktion**

Anthon Seeberg

## Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 19. juni 2018

#### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

#### **Jonas Bødker-Iversen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35471

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS Gl. Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 33 58 42 10
	Stiftet: 29. marts 2011
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anthon Seeberg
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken
<b>Modervirksomhed</b>	Hornbæk Ejendomsselskab ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 449 t.kr. mod 417 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 909 t.kr. mod 330 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, der kan påvirke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af selskabets ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendomme samt til administration m.v.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme erhvervet med henblik på renovering og udlejning, måles indtil renovering er gennemført til anskaffelsessum med tillæg af afholdte udgifter til renovering. Der afskrives ikke på disse ejendomme, idet de ikke forventes at undergå værdiforringelse i perioden indtil renovering er afsluttet.

Når ejendommene er færdigrenoveret og fuldt udlejet, måles de til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i det forventede årlige afkast efter normalindtjeningsmodellen og et afkastkrav. De anvendte afkastkrav for indeværende regnskabsår udgør fra 6,5% og er fastsat ud fra en vurdering af prisudviklingen på tilsvarende ejendomme. En ændring i afkastkravet på 0,5 % i opadgående retning vil reducere de beregnede dagsværdier med 745 t.kr. Modsat vil en ændring på 0,5% i nedadgående retning forøge værdien med 870 t.kr.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Årets værdiregulering af ejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen i en særlig post benævnt Værdiregulering af investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, herunder gæld til realkreditinstitutter, måles til den nominelle værdi af forpligtelsen.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>448.615</b>	<b>416.760</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	884.810	104.359
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.333.425</b>	<b>521.119</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.576	15.551
Finansielle indtægter	0	14
1 Finansielle omkostninger	-186.283	-114.090
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.165.718</b>	<b>422.594</b>
2 Skat af årets resultat	-256.450	-92.968
<b>Årets resultat</b>	<b>909.268</b>	<b>329.626</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	909.268	329.626
<b>Disponeret i alt</b>	<b>909.268</b>	<b>329.626</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>10.437.000</u>	<u>7.987.550</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.437.000</u>	<u>7.987.550</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.437.000</u></b>	<b><u>7.987.550</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	27.913	15.557
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	707.050	503.198
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>97.288</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>734.963</u>	<u>616.043</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>734.963</u></b>	<b><u>616.043</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.171.963</u></b>	<b><u>8.603.593</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	2.286.738	1.377.469
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.366.738</b>	<b>1.457.469</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelse til udskudt skat	525.759	280.793
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>525.759</b>	<b>280.793</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	6.884.264	6.166.749
	Modtagne huslejedeposita	255.506	195.506
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.139.770	6.362.255
5	Gældsforpligtelser	231.000	117.200
	Gæld til pengeinstitutter	7.430	26
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	321.663	213.711
	Gæld til tilknyttede virksomheder	398.852	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	11.484	0
	Anden gæld	169.267	172.139
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.139.696	503.076
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.279.466</b>	<b>6.865.331</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.171.963</b>	<b>8.603.593</b>
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.587	0
Andre finansielle omkostninger	<u>183.696</u>	<u>114.090</u>
	<b><u>186.283</u></b>	<b><u>114.090</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.484	38.338
Årets udskudte skat	<u>244.966</u>	<u>54.630</u>
	<b><u>256.450</u></b>	<b><u>92.968</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris primo		6.855.175
Tilgang		<u>1.564.640</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>8.419.815</u></b>
Opskrivninger primo		1.132.375
Årets opskrivninger		<u>884.810</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>2.017.185</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>10.437.000</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.377.470	1.047.843
Årets overførte overskud eller underskud	<u>909.268</u>	<u>329.626</u>
	<b><u>2.286.738</u></b>	<b><u>1.377.469</u></b>

**Noter**

			<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Kreditinstitutter i øvrigt	231.000	5.874.000	7.115.263	6.283.949
Modtagne huslejedeposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>255.506</u>	<u>195.506</u>
	<b><u>231.000</u></b>	<b><u>5.874.000</u></b>	<b><u>7.370.769</u></b>	<b><u>6.479.455</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og til kreditinstitutter iøvrigt på 7.115 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.618 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hornbæk Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 33151934 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.