

Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS

Gl. Viborgvej 80
8920 Randers NV

Årsrapport for 1. januar 2015 - 31. december 2015
5. regnskabsår

CVR-nr. 33 58 42 10

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016

Dirigent: _____
Anthon Seeberg

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 16. juni 2016.

Direktion

Anthon Seeberg

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 skal udtrykke 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vores review har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har gennemlæst ledelsesberetningen med henblik på at konstatere, om der er overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 16. juni 2016

Revisionsfirmaet

Bjerre, Møller Pedersen & Bering

Ole Bering

Registreret revisor FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS Gl. Viborgvej 80 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 33 58 42 10
	Etableret: 29. marts 2011
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anthon Seeberg
Revisor	Revisionsfirmaet Bjerre, Møller Pedersen & Bering Niels Brocks Gade 12 8900 Randers C
Pengeinstitut	Handelsbanken

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af erhvervsejerlejligheder.

Udvikling i regnskabsåret

Resultatet i selskabets 5. regnskabsår blev et overskud på 131.259 kr. hvorefter egenkapitalen udgør 1.127.844 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed om indregning og måling

En af selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Denne opgøres på grundlag af det budgetterede årlige afkast før renter samt et afkastkrav. En sådan værdiansættelse er særdeles følsom overfor ændringer i det valgte afkastkrav og vil altid være behæftet med en vis usikkerhed.

Årets værdiregulering er baseret på et afkastkrav på 6,0%. En ændring af afkastkravet på 0,5% i opadgående retning vil reducere værdien af ejendommene med ca. 170 t.kr.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, der har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder eventuelt med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens §32 er der foretaget et sammendrag af visse poster i resultatopgørelsen til en post benævnt bruttofortjeneste eller bruttotab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Ligeledes indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder af- 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 ressourcer 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller tab

Bruttofortjeneste eller tab omfatter et sammendrag af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter fra selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab på værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets aktuelle skat samt forskydning i udskudt skat. Den del af årets skat, der kan henføres til årets resultat indregnes i resultatopgørelsen medens den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen, indregnes under egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

Årets aktuelle skat beregnes under hensyntagen til, at selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Den aktuelle skat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til de skattepligtige indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Erhvervsejerlejligheder erhvervet med henblik på udlejning måles indtil de er istandsat og fuldt udlejet til kostpris med tillæg af afholdte omkostninger til istandsættelse og modernisering. Der afskrives ikke på lejligheder i perioden frem til, hvor disse betingelser er opfyldt.

På det tidspunkt, hvor lejlighederne er istandsat og fuldt udlejet, overgår de til måling til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i det forventede årlige afkast før renter efter normalindtjeningsmodellen.

Årets værdiregulering af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i en særlig post benævnt "Regulering til dagsværdi".

Årets værdireguleringer med fradrag af udskudt skat bindes på en særlig reserve under egenkapital.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger foretages på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på balancedagen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		145.255	163
Regulering til dagsværdi		20.000	30
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		13.319	0
Andre finansielle omkostninger		27.149	31
Resultat før skat		151.424	162
Skat af årets resultat	1	20.165	30
Årets resultat		131.259	132
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		145.453	46
Årets resultat		131.259	132
Til disposition		276.712	178
Henlagt til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		30.720	33
Overført til næste år		245.992	145
Disponeret i alt		276.712	178

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		3.346.550	3.282
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.346.550</u>	<u>3.282</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.346.550</u>	<u>3.282</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		452.510	220
Tilgodehavender i alt		<u>452.510</u>	<u>220</u>
Likvide beholdninger		<u>24.153</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>476.664</u>	<u>221</u>
Aktiver i alt		<u>3.823.214</u>	<u>3.502</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		801.852	771
Overført overskud		245.992	145
Egenkapital i alt	2	<u>1.127.844</u>	<u>997</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		226.163	237
Hensatte forpligtelser i alt		<u>226.163</u>	<u>237</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.100.000	2.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		108.500	106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	<u>2.208.500</u>	<u>2.206</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.054	54
Anden gæld		9.653	9
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>260.707</u>	<u>63</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.469.207</u>	<u>2.269</u>
Passiver i alt		<u>3.823.214</u>	<u>3.502</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Årets aktuelle skat	30.885	33
	Årets udskudte skat	-10.720	-3
	Skat af årets resultat i alt	20.165	30

2	Egenkapital	Virksom-	Reserve for	Overført	I alt
		hedskapital	opskrivninger	overskud	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	771.132	145.453	996.585
	Årets resultat	0	0	100.539	100.539
	Opskrivninger i årets løb	0	30.720	0	30.720
	Saldo ultimo	80.000	801.852	245.992	1.127.844

3 Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld forfalder til betaling efter 5 år.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.