

Ejendomsselskabet Torvegade 14 ApS

Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV

CVR-nr. 33 58 42 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2017.

Antho n Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 22. juni 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 22. juni 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Anthon Seeberg
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Handelsbanken
Modervirksomhed	Hornbæk Ejendomsselskab ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 417 t.kr. mod 145 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 330 t.kr. mod 131 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.

Opskrivninger af investeringsejendomme har hidtil været overført til "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapital. Denne reserve er med virkning pr. 1/1 2015 opløst og saldoen er overført til "Overført overskud". Resultatdisponeringen er tilpasset den ændrede praksis. Årsrapporten er herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 6,0 til 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 500 t.kr. Modsat vil en ændring på 0,5% i nedadgående retning forøge værdien med 586 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst.

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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	416.760	145.254
Værdiregulering af investeringsejendomme	104.359	20.000
Driftsresultat	521.119	165.254
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.551	13.319
Finansielle indtægter	14	0
Finansielle omkostninger	-114.090	-27.149
Resultat før skat	422.594	151.424
1 Skat af årets resultat	-92.968	-20.165
Årets resultat	329.626	131.259
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	329.626	131.259
Disponeret i alt	329.626	131.259

Balance 31. december

Aktiver	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	<u>7.987.550</u>	<u>3.346.550</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.987.550</u>	<u>3.346.550</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.987.550</u>	<u>3.346.550</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.557	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	503.198	452.510
Andre tilgodehavender	<u>97.288</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>616.043</u>	<u>452.510</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>24.154</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>616.043</u>	<u>476.664</u>
Aktiver i alt	<u>8.603.593</u>	<u>3.823.214</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
3 Overført resultat	1.377.469	1.047.844
Egenkapital i alt	1.457.469	1.127.844
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	280.793	226.163
Hensatte forpligtelser i alt	280.793	226.163
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.100.000	2.100.000
5 Kreditinstitutter i øvrigt	4.066.749	0
Modtagne huslejedeposita	195.506	108.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.362.255	2.208.500
Kortfristet del af langfristet gæld	117.200	0
Gæld til pengeinstitutter	26	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.711	251.054
Skyldig moms	172.139	9.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	503.076	260.707
Gældsforpligtelser i alt	6.865.331	2.469.207
Passiver i alt	8.603.593	3.823.214
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	38.338	30.885
Årets udskudte skat	54.630	-10.720
	<u>92.968</u>	<u>20.165</u>
 2. Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris primo		2.318.534
Tilgang		4.536.641
Kostpris ultimo		<u>6.855.175</u>
Opskrivninger primo		1.028.016
Årets opskrivninger		104.359
Opskrivninger ultimo		<u>1.132.375</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.987.550</u>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Overført resultat		
Saldo primo	1.047.843	145.453
Årets overførte overskud eller underskud	329.626	131.259
Overført fra reserve for dagsværdi	0	771.132
	<u>1.377.469</u>	<u>1.047.844</u>
 4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	4.183.949	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-117.200</u>	<u>0</u>
	<u>4.066.749</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.598.000</u>	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og til kreditinstitutter i øvrigt på 6.284 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.988 t.kr.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hornbæk Ejendomsselskab ApS, CVR-nr. 33151934 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede 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.