

*Torvestaderne ApS
Ved Slusen 34
2300 København S*

CVR-nummer: 33969562

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/6 2017


Ole Geisler
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Torvestaderne 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 31. maj 2017

Direktion


Ole Geisler


Mogens Holm


Laust Nørgaard Pedersen

Til kapitalejerne i Torvestaderne ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvestaderne ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 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.

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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 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.

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.

Frederiksberg, den 31. maj 2017

TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 31943582

Henning Jensen
Registreret Revisor

Selskabet Torvestaderne ApS
Ved Slusen 34
2300 København S

CVR-nr.: 33 96 95 62
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Ole Geisler
Mogens Holm
Laust Nørgaard Pedersen

Revisor TimeVision Frederiksberg
Godkendt Revisionsaktieselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive udlejning og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets absolut største aktivitet er udvikling og etablering af Københavns fiskemarked, der vil have til huse på en ombygget båd, Havnescenen.

På grund af en fejl i den kommunale sagsbehandling er færdiggørelsen og åbningen af markedet udskudt.

Havnescenen er nu medtaget i lokalplanen for lokalområdet, og selskabet forventer, at projektet med Københavns Fiskemarked kan starte i løbet af 2017/2018.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at selskabskapitalen er tabt, men forventer egenkapitalen retableret, når projektet er færdiggjort og opstartet. Anpartshaverne har afgivet tilbagetrædelseserklæring på maksimalt kr. 465.000 overfor øvrige kreditorer.

Der arbejdes pt. med flere kapitalmæssige løsningsmodeller herunder salgsbestræbelser, som forventes at være væsentlige positive.

Årsregnskabet aflægges derfor efter going concern.

GENERELT

Årsregnskabet for Torvestaderne ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af regnskabsposten "andre eksterne omkostninger".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, leje, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Udviklingsprojekter

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter og som opfylder kriterierne for indregning.

Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid.

Udviklingsprojekter under udførelse optages til anskaffelsessum og afskrives ikke, idet afskrivning først påbegyndes ved projektets afslutning.

Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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 samt indirekte produktionsomkostninger.

Den anskaffede Havnescene er under ombygning, og afskrivning foretages først, når ombygningen er færdiggjort, og Havnescenen tages i brug.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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.

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 aktivt 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 DKK	2015 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	-140.369	-159.065
Andre finansielle indtægter	0	31
Andre finansielle omkostninger	-1.050	-600
RESULTAT FØR SKAT	-141.419	-159.634
Skat af årets resultat	31.112	35.120
ÅRETS RESULTAT	-110.307	-124.514
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-110.307	-124.514
DISPONERET I ALT	-110.307	-124.514

AKTIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Udviklingsprojekter under udførelse	480.861	480.861
Immaterielle anlægsaktiver	480.861	480.861
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.785.136	1.785.136
Materielle anlægsaktiver	1.785.136	1.785.136
ANLÆGSAKTIVER	2.265.997	2.265.997
Selskabsskat	45.928	0
Andre tilgodehavender	32.937	4.488
Udskudt skatteaktiv	40.629	98.267
Tilgodehavender	119.494	102.755
Likvide beholdninger	11.847	12.811
OMSÆTNINGSAKTIVER	131.341	115.566
AKTIVER	2.397.338	2.381.563

PASSIVER

	2016 DKK	2015 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-458.706	-348.399
2 EGENKAPITAL	-378.706	-268.399
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.030.000	1.030.000
Gæld til associerede virksomheder	515.000	515.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.545.000	1.545.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	315.094	152.475
Gæld til tilknyttede virksomheder	495.211	537.437
Gæld til associerede virksomheder	420.739	415.050
Anden gæld	0	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.231.044	1.104.962
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.776.044	2.649.962
PASSIVER	2.397.338	2.381.563
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

- 2016
DKK
- 2015
DKK
- 1 Usikkerhed om fortsat drift**
- Selskabets ledelse er opmærksom på, at egenkapitalen er tabt. Projektet København Fiskemarked forventes opstartet i løbet af 2017/18, og der forventes herefter en positiv indtjening og et positivt resultat til genetablering af egenkapitalen. Der er givet tilbagetrædelseserklæring på maksimalt kr. 465.000 overfor øvrige kreditorer, hvorfor regnskabet aflægges efter going concern. Der henvises til ledelsesberetningen herom.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	-348.399	-110.307	-458.706
	<u>-268.399</u>	<u>-110.307</u>	<u>-378.706</u>

Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år

Anpartskapital 1/1 2011	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>

Anpartskapitalen er fordelt således:

80 anparter á nom kr. 1.000	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.030.000	1.030.000
Gæld til associerede virksomheder	515.000	515.000
	<u>1.545.000</u>	<u>1.545.000</u>

	2016 DKK	2015 DKK
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Ingen.		