

Torvegaarden ApS

Tryvej 16, 9320 Hjallerup

CVR-nr. 36 44 32 94

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2019.

Charlotte Rask Boddum Clausen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Torvegaarden 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 11. december 2019

Direktion

Charlotte Rask Clausen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Torvegaarden ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvegaarden ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

Aalborg, den 11. december 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aaen
statsautoriseret revisor
mne14950

Finn Ole Sørensen
registreret revisor
mne8486

Selskabsoplysninger

Selskabet	Torvegaarden ApS Tryvej 16 9320 Hjallerup
	CVR-nr.: 36 44 32 94
	Stiftet: 25. november 2014
	Hjemsted: Brønderslev
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 4. regnskabsår
Direktion	Charlotte Rask Clausen, Direktør
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank A/S, Kalvebod Brygge 1-3, 1780 København V
Modervirksomhed	Rask Boddum Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendommen Gammel Østergade 1A, 9400 Nørresundby, og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 307.031 kr. mod 313.278 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -12.898 kr. mod 199.988 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	307.031	313.278
Værdiregulering af investeringsejendomme	-222.795	-10.101
Driftsresultat	84.236	303.177
Andre finansielle indtægter	0	5.283
1 Øvrige finansielle omkostninger	-100.785	-57.761
Resultat før skat	-16.549	250.699
2 Skat af årets resultat	3.651	-50.711
Årets resultat	-12.898	199.988
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	199.988
Disponeret fra overført resultat	-12.898	0
Disponeret i alt	-12.898	199.988

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	9.536.575	9.642.619
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.536.575</u>	<u>9.642.619</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>9.536.575</u>	<u>9.642.619</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	799.234	0
Andre tilgodehavender	0	7.228
Tilgodehavender i alt	<u>799.234</u>	<u>7.228</u>
Likvide beholdninger	<u>256.195</u>	<u>32.848</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.055.429</u>	<u>40.076</u>
Aktiver i alt	<u>10.592.004</u>	<u>9.682.695</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	1.238.540	1.251.439
Egenkapital i alt	1.288.540	1.301.439
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	814.755	869.930
Hensatte forpligtelser i alt	814.755	869.930
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.690.000	6.879.309
Deposita	122.100	122.100
Selskabsskat	51.524	59.686
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.863.624	7.061.095
Kortfristet del af langfristet gæld	78.000	44.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	279.923
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	59.686	47.931
Anden gæld	464.899	58.377
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	625.085	450.231
Gældsforpligtelser i alt	8.488.709	7.511.326
Passiver i alt	10.592.004	9.682.695
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	100.785	57.761
	<u>100.785</u>	<u>57.761</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	51.524	59.686
Årets regulering af udskudt skat	-55.175	-8.975
	<u>-3.651</u>	<u>50.711</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	5.657.695	5.540.944
Tilgang i årets løb	116.750	116.750
Kostpris 30. juni 2019	<u>5.774.445</u>	<u>5.657.694</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	3.984.925	3.995.026
Årets regulering til dagsværdi	-222.795	-10.101
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	<u>3.762.130</u>	<u>3.984.925</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	<u>9.536.575</u>	<u>9.642.619</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,13
------------------------------------	------

Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2018	1.251.438	1.051.451
Årets overførte overskud eller underskud	-12.898	199.988
	<u>1.238.540</u>	<u>1.251.439</u>
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2018	0	2.500.000
Udloddet udbytte	0	-2.500.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.768 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 9.537 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 40 t.kr. til sikkerhed for gæld til E/F Torvet 3/Gl. Østergade 1. Ejerpantebrevene giver pant i ejendommene Gammel Østergade 1B-1E.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 20 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 29 måneder og en samlet restleasingydelse på 70 t.kr.

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har tiltrådt en momsreguleringsforpligtigelse i forbindelse med købet af ejendommene.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Rask Boddum Holding ApS, CVR-nr. 25662547 som administrationselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvegaarden 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torvegaarden ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.