



## Torvehuset Aabyen I ApS

Europaplads 16, 3.  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 39136848

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.06.2020

---

**Finn Bach Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Torvehuset Aabyen I ApS  
Europaplads 16, 3.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39136848  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Finn Bach Petersen  
Søren Rump  
Jørgen Peder Pedersen

## Direktion

Finn Bach Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Torvehuset Aabyen I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.06.2020

## Direktion

**Finn Bach Petersen**

direktør

## Bestyrelse

**Finn Bach Petersen**

**Søren Rump**

**Jørgen Peder Pedersen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Torvehuset Aabyen I ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torvehuset Aabyen I ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 03.06.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Klaus Tvede-Jensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve fast ejendom med henblik på efterfølgende udvikling, opgørelse og salg af byggerier på ejendommene, samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn har forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 10.753 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(12.615)</b>	<b>(5.000)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(9.526.012)	20.877.440
Andre finansielle indtægter	1	533.566	1.423.522
Andre finansielle omkostninger		(2.093.692)	(1.423.522)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(11.098.753)</b>	<b>20.872.440</b>
Skat af årets resultat	2	346.000	1.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(10.752.753)</b>	<b>20.873.440</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(10.752.753)	20.873.440
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(10.752.753)</b>	<b>20.873.440</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.376.343	20.902.355
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>11.376.343</b>	<b>20.902.355</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.376.343</b>	<b>20.902.355</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.050.092	28.830.022
Udskudt skat		347.000	1.000
Andre tilgodehavender		37.808	25.085
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.434.900</b>	<b>28.856.107</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>26.434.900</b>	<b>28.856.107</b>
<b>Aktiver</b>		<b>37.811.243</b>	<b>49.758.462</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.351.428	20.877.440
Overført overskud eller underskud		(1.230.741)	(4.000)
<b>Egenkapital</b>		<b>10.170.687</b>	<b>20.923.440</b>
Ansvarlig lånekapital	4	27.406.500	28.830.022
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.406.500</b>	<b>28.830.022</b>
Bankgæld		37.808	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		186.248	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>234.056</b>	<b>5.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.640.556</b>	<b>28.835.022</b>
<b>Passiver</b>		<b>37.811.243</b>	<b>49.758.462</b>
Eventualforpligtelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	20.877.440	(4.000)	20.923.440
Årets resultat	0	(9.526.012)	(1.226.741)	(10.752.753)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>11.351.428</b>	<b>(1.230.741)</b>	<b>10.170.687</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2017/18 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	533.566	1.423.522
	<b>533.566</b>	<b>1.423.522</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2017/18 kr.
Ændring af udskudt skat	(346.000)	(1.000)
	<b>(346.000)</b>	<b>(1.000)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	24.915
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.915</b>
Opskrivninger primo	20.877.440
Andel af årets resultat	(9.526.012)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>11.351.428</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.376.343</b>

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Ejendomsselskabet Aabyen All ApS	Aarhus	ApS	49,8

## 4 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånet forrentes med 7% p.a. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AabyCity Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsperiode, der dækkede perioden 05.12.2017 - 31.12.2018. Indeværende regnskabsår dækker over 12 mdr. Der er således ikke direkte sammenlignelighed de to regnskabsår i mellem.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med med dets moderselskab og alle dets danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.