Revision Faaborg

MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR

EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG
c/o Eske Brun, Parkvej 14, 5600 Faaborg

CVR-nr. 51 64 33 13

Årsrapport for perioden
2. april 2018 til 1. april 2019

(44. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29. maj 2019

Eske Brun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 2. april - 1. april	11
Balance 1. april	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2018 - 1. april 2019 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2018 - 1. april 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 29. maj 2019

Direktion

Eske Brun
direktør

Bestyrelse

Kurt Henning Larsen formand	Torben Villy Karl Hansen	Eske Brun

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til den daglige ledelse i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG

Vi har udført review af årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for regnskabsåret 2. april 2018 - 1. april 2019, 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

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor 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 årsregnskabet 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. 1. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2018 - 1. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Fremhævelse af forhold i årsregnskabet

Vi henleder opmærksomheden på, at ledelsen har medtaget anpartshavernes husleje jf. anpartshavernes gensidige overenskomst, med udgangspunkt i selskabets stiftelsesdokument af 2. april 1975.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Faaborg, den 29. maj 2019

Revision Faaborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 06 02 42

Karen Marie Pedersen
Registreret revisor
medlem af FSR, danske revisorer
MNE-nr. mne4477

Selskabsoplysninger

Selskabet	EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG c/o Eske Brun, Parkvej 14 5600 Faaborg	
	Telefon:	21 47 94 88
	CVR-nr.:	51 64 33 13
	Regnskabsperiode:	2. april 2018 - 1. april 2019
	Hjemsted:	Faaborg-Midtfyn Kommune
Bestyrelse	Kurt Henning Larsen, formand Torben Villy Karl Hansen Eske Brun	
Direktion	Eske Brun, direktør	
Revisor	Revision Faaborg Registreret Revisionsanpartsselskab Mørkebjergvej 3 5600 Faaborg	
Pengeinstitut	Sydbank Torvet 1 5600 Faaborg	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

At eje og frugtbargøre fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 1.101.761, og selskabets balance pr. 1. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 828.376.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORVEGADE 10 FAABORG for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter
Huslejeindtægter indregnes i den periode, hvor huslejen forfalder.

Ejendommens driftsomkostninger
Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommen som investeringsejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 1. april 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer, anlægsaktiver
Værdipapirer måles til dagsværdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 2. april - 1. april

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**100.605**	**116.165**
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.150.000	0
Resultat før finansielle poster		**-1.049.395**	**116.165**
Finansielle indtægter		936	1.131
Finansielle omkostninger		-37.053	-31.228
Resultat før skat		**-1.085.512**	**86.068**
Skat af årets resultat		-16.249	-19.711
Årets resultat		**-1.101.761**	**66.357**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-1.101.761	66.357
	-1.101.761	**66.357**

Balance 1. april

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	2.850.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver		**2.850.000**	**4.000.000**
Andre værdipapirer		13.800	22.260
Finansielle anlægsaktiver		**13.800**	**22.260**
Anlægsaktiver i alt		**2.863.800**	**4.022.260**
Andre tilgodehavender		27.194	2.688
Periodeafgrænsningsposter		29.335	28.837
Tilgodehavender		**56.529**	**31.525**
Likvide beholdninger		**175.949**	**145.512**
Omsætningsaktiver i alt		**232.478**	**177.037**
Aktiver i alt		**3.096.278**	**4.199.297**

Balance 1. april

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		618.376	1.720.137
Egenkapital	4	**828.376**	**1.930.137**
Hensættelse til udskudt skat		108.680	102.529
Hensatte forpligtelser i alt		**108.680**	**102.529**
Gæld til realkreditinstitutter		1.889.886	1.990.541
Langfristede gældsforpligtelser	5	**1.889.886**	**1.990.541**
Gæld til realkreditinstitutter	5	100.702	25.209
Modtagne forudbetalinger		38.301	43.602
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.581	23.815
Selskabsskat		10.098	0
Anden gæld		90.654	83.464
Kortfristede gældsforpligtelser		**269.336**	**176.090**
Gældsforpligtelser i alt		**2.159.222**	**2.166.631**
Passiver i alt		**3.096.278**	**4.199.297**
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

		2018/19	2017/18
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	15.000	15.000
		15.000	**15.000**
	Overført til ejendommens driftsomkostninger	-15.000	-15.000
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Værdireguleringer af investeringsaktiver**		
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.150.000	0
	Værdiregulering investeringsejendomme	**-1.150.000**	**0**
		-1.150.000	**0**

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 2. april 2018	1.946.585
Kostpris 1. april 2019	1.946.585
Værdireguleringer 2. april 2018	2.053.415
Årets værdireguleringer	-1.150.000
Værdireguleringer 1. april 2019	903.415
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2019	**2.850.000**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Driftsafkastet for det kommende år vurderes at udgøre kr. 171.000.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen og ejendommens beliggenhed mv.
Afkastkravet på 6,0 % svarer til det forventede afkastkrav for primær retail ejendomme i det respektive område.

4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 2. april 2018	210.000	1.720.137	1.930.137
Årets resultat	0	-1.101.761	-1.101.761
Egenkapital 1. april 2019	**210.000**	**618.376**	**828.376**

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.487.138	1.587.299
Mellem 1 og 5 år	402.748	403.242
Langfristet del	1.889.886	1.990.541
Inden for et år	100.702	25.209
	1.990.588	**2.015.750**

6 Eventualposter mv.

Ledelsen har oplyst, at der ikke er indgået nogen form for kautions- eller garantiforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til DLR-Kredit, kr. 2.019.472 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1/4 2019 udgør kr. 2.850.000.

Ejerpantebrev på kr. 159.000 ligger til sikkerhed for mellemværende med Sydbank.