
K/S Torvegade 28, Vejle

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2 A, 7100
Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 21 76 78 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 07/04 2016

Ole Madsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Torvegade 28, Vejle.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. februar 2016

Bestyrelse

Niels Christian Vase

Steffen Østergaard

Kirsten Grønberg

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Torvegade 28, Vejle

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvegade 28, Vejle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Torvegade 28, Vejle
c/o Vinding Gruppen A/S
Vindingvej 2 A
7100 Vejle

CVR-nr.: 21 76 78 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen Torvegade 28, 7100 Vejle, som blev erhvervet den 1. juli 1999.

Bestyrelse

Niels Christian Vase
Steffen Østergaard
Kirsten Grønberg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter		730.699	692.339
Andre eksterne omkostninger		-147.696	-162.924
Bruttoresultat		583.003	529.415
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-171.113	-171.113
Resultat før finansielle poster		411.890	358.302
Finansielle indtægter	2	28.647	12.303
Finansielle omkostninger	3	-93.965	-101.814
Resultat før skat		346.572	268.791
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		346.572	268.791

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	346.572	268.791
	346.572	268.791

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		7.033.639	7.204.752
Materielle anlægsaktiver	4	7.033.639	7.204.752
Anlægsaktiver		7.033.639	7.204.752
Periodeafgrænsningsposter		0	5.681
Tilgodehavender		0	5.681
Likvide beholdninger		532.896	353.157
Omsætningsaktiver		532.896	358.838
Aktiver		7.566.535	7.563.590

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.332.340	1.332.340
Overført resultat		818.236	471.664
Egenkapital	5	2.150.576	1.804.004
Gæld til realkreditinstitutter		4.767.847	5.185.219
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.767.847	5.185.219
Gæld til realkreditinstitutter	6	387.324	312.902
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		142.339	143.186
Anden gæld		118.449	118.279
Kortfristede gældsforpligtelser		648.112	574.367
Gældsforpligtelser		5.415.959	5.759.586
Passiver		7.566.535	7.563.590
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>171.113</u>	<u>171.113</u>
	<u>171.113</u>	<u>171.113</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>28.647</u>	<u>12.303</u>
	<u>28.647</u>	<u>12.303</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>93.965</u>	<u>101.814</u>
	<u>93.965</u>	<u>101.814</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		<u>9.746.495</u>
Kostpris 31. december		<u>9.746.495</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		2.541.743
Årets afskrivninger		<u>171.113</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.712.856</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>7.033.639</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>
<p>Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 10.100.000.</p>		

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.332.340	471.664	1.804.004
Årets resultat	0	346.572	346.572
Egenkapital 31. december	1.332.340	818.236	2.150.576

Indskudskapitalen udgør DKK 4.000.000 og består af 10 kommanditanparter a DKK 400.000. Den kontante del af indskudskapitalen udgør DKK 1.332.340 og består af 10 kommanditanparter a DKK 133.234.

Ifølge vedtægternes § 7 er kommanditisternes hæftelse begrænset til et beløb svarende til det nominelle beløb af tegnede anparter med fradrag af indbetalinger og med tillæg af et eventuelt i kommanditselskabets opsparat overskud.

Foruden egenkapitalen i kommanditselskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31 december 2015 andrager DKK 2.677.600, svarende til DKK 296.766 pr. kommanditanpart a 400.000.

Ud over den anførte begrænsede hæftelse for kommanditisterne er Komplementarselskabet Torvegade 28 Vejle ApS som komplementar eneste fuldt ansvarlige deltager, og hæfter som sådan direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012	2011
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	1.332.340	1.332.340	1.332.340	1.332.340	1.032.340
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0	300.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	1.332.340	1.332.340	1.332.340	1.332.340	1.332.340

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.486.200	3.859.535
Mellem 1 og 5 år	1.281.647	1.325.684
Langfristet del	<u>4.767.847</u>	<u>5.185.219</u>
Inden for 1 år	<u>387.324</u>	<u>312.902</u>
	<u>5.155.171</u>	<u>5.498.121</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant i grunde og bygninger på i alt TDKK 7.520 med en regnskabsmæssig værdi på	7.033.639	7.204.752
--	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	7.033.639	7.204.752
---	-----------	-----------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Torvegade 28, Vejle for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Lejeindtægter indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.