
K/S Torvegade 28, Vejle

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

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 21 76 78 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/3 2020

Ole Madsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. marts 2020

Bestyrelse

Niels Christian Vase

Steffen Østergaard

Kirsten Grønberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Torvegade 28, Vejle

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvegade 28, Vejle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 27. marts 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 21 76 78 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Niels Christian Vase
Steffen Østergaard
Kirsten Grønberg

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Lejeindtægter | | 799.220 | 788.622 |
| Andre eksterne omkostninger | | -115.319 | -158.912 |
| Bruttoresultat | | 683.901 | 629.710 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 2 | -154.000 | -154.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 529.901 | 475.710 |
| Finansielle omkostninger | | -30.797 | -55.795 |
| Resultat før skat | | 499.104 | 419.915 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 499.104 | 419.915 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 499.104 | 419.915 |
| | | 499.104 | 419.915 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.417.639 | 6.571.639 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 6.417.639 | 6.571.639 |
| Anlægsaktiver | | 6.417.639 | 6.571.639 |
| Likvide beholdninger | | 586.751 | 911.408 |
| Omsætningsaktiver | | 586.751 | 911.408 |
| Aktiver | | 7.004.390 | 7.483.047 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 1.332.340 | 1.332.340 |
| Overført resultat | | 2.505.456 | 2.006.352 |
| Egenkapital | 4 | 3.837.796 | 3.338.692 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.651.887 | 2.887.171 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 2.651.887 | 2.887.171 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 5 | 235.284 | 985.810 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 139.059 | 139.867 |
| Anden gæld | | 140.364 | 131.507 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 514.707 | 1.257.184 |
| Gældsforpligtelser | | 3.166.594 | 4.144.355 |
| Passiver | | 7.004.390 | 7.483.047 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

| | <u>2019</u> DKK | <u>2018</u> DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | 154.000 | 154.000 |
| | <u>154.000</u> | <u>154.000</u> |

3 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og byg- ninger</u> DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. januar | <u>9.746.495</u> |
| Kostpris 31. december | <u>9.746.495</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 3.174.856 |
| Årets afskrivninger | <u>154.000</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>3.328.856</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>6.417.639</u> |
| Afskrives over | <u>50 år</u> |

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 1.332.340 | 2.006.352 | 3.338.692 |
| Årets resultat | 0 | 499.104 | 499.104 |
| Egenkapital 31. december | 1.332.340 | 2.505.456 | 3.837.796 |

Indskudskapitalen udgør DKK 4.000.000 og består af 10 kommanditanparter à DKK 400.000. Den kontante del af indskudskapitalen udgør DKK 1.332.340 og består af 10 kommanditanparter à 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 2019 andrager DKK 2.667.660, svarende til DKK 266.766 pr. kommanditanpart à 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.

5 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:

| | 2019 | 2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 1.701.571 | 1.943.205 |
| Mellem 1 og 5 år | 950.316 | 943.966 |
| Langfristet del | 2.651.887 | 2.887.171 |
| Inden for 1 år | 235.284 | 985.810 |
| | 2.887.171 | 3.872.981 |

Noter til årsregnskabet

| | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Pant på i alt TDKK 8.060, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 6.417.639 | 6.571.639 |
| 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 | 6.417.639 | 6.571.639 |

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvegade 28, Vejle for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

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 |
|------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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