

---

# ***K/S Torvegade 28, Vejle***

co/ Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 21 76 78 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2023

Ole Madsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. april 2023

## Bestyrelse

Steffen Østergaard

Kirsten Grønberg

Niels Christian Vase

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Torvegade 28, Vejle

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvegade 28, Vejle for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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.

Trekantområdet, den 19. april 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen

statsautoriseret revisor

mne30224

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

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

CVR-nr.: 21 76 78 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

## Bestyrelse

Steffen Østergaard  
Kirsten Grønberg  
Niels Christian Vase

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>677.628</b>	<b>661.351</b>
Andre eksterne omkostninger		-148.027	-116.445
<b>Bruttoresultat</b>		<b>529.601</b>	<b>544.906</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-154.000	-154.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>375.601</b>	<b>390.906</b>
Finansielle indtægter	2	766	0
Finansielle omkostninger		-16.375	-25.517
<b>Resultat før skat</b>		<b>359.992</b>	<b>365.389</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>359.992</b>	<b>365.389</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		359.992	365.389
		<b>359.992</b>	<b>365.389</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		5.955.639	6.109.639
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>5.955.639</b>	<b>6.109.639</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.955.639</b>	<b>6.109.639</b>
Andre tilgodehavender		0	1.125
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.125</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>279.491</b>	<b>381.459</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>279.491</b>	<b>382.584</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.235.130</b>	<b>6.492.223</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		1.332.340	1.332.340
Overført resultat		3.635.067	3.275.074
<b>Egenkapital</b>		<b>4.967.407</b>	<b>4.607.414</b>
Gæld til realkreditinstitutter		927.474	1.463.980
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>927.474</b>	<b>1.463.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	84.965	160.974
Gæld til komplementar		133.371	135.637
Anden gæld		121.913	124.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>340.249</b>	<b>420.829</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.267.723</b>	<b>1.884.809</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.235.130</b>	<b>6.492.223</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	1.332.340	3.275.075	4.607.415
Årets resultat	0	359.992	359.992
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.332.340</b>	<b>3.635.067</b>	<b>4.967.407</b>

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 opsparet overskud.

Foruden egenkapitalen i kommanditselskabet hæfter kommanditisterne således med den ikke indbetalte del af indskudskapitalen, som pr. 31. december 2022 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.

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udleje af ejendommen matr. nr. 368a Vejle Bygrunde, beliggende Torvegade 28, 7100 Vejle.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Valutakursreguleringer	766	0
	<u>766</u>	<u>0</u>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	9.746.495
Kostpris 31. december	9.746.495
Ned- og afskrivninger 1. januar	3.636.856
Årets afskrivninger	154.000
Ned- og afskrivninger 31. december	3.790.856
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.955.639</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	618.230	825.959
Mellem 1 og 5 år	309.244	638.021
Langfristet del	927.474	1.463.980
Inden for 1 år	84.965	160.974
	<b>1.012.439</b>	<b>1.624.954</b>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant på i alt TDKK 8.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.955.639	6.109.639
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

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	5.955.639	6.109.639
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvegade 28, Vejle for 2022 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 2022 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.

## 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 fredrag 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke selvstændig skattepligtig, idet skattepligten påhviler kommanditisterne.

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

## Noter til årsregnskabet

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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