



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birkemose Allé 39  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**TORVEGADE CENTRET VEJEN APS**

**TORVEGADE 16, 6600 VEJEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. april 2016

---

Mogens Norlén

**CVR-NR. 21 86 69 97**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Torvegade Centret Vejen ApS Torvegade 16 6600 Vejen
	CVR-nr.: 21 86 69 97
	Stiftet: 27. juli 1999
	Hjemsted: Vejen
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Busk Keld Lauenborg Mogens Norlén Jens Steensgaard Verner Holm Bodil Ravn
<b>Direktion</b>	Mogens Norlén
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Torvegade Centret Vejen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 31. marts 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Mogens Norlén

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Helge Busk

\_\_\_\_\_  
Keld Lauenborg

\_\_\_\_\_  
Mogens Norlén

\_\_\_\_\_  
Jens Steensgaard

\_\_\_\_\_  
Verner Holm

\_\_\_\_\_  
Bodil Ravn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Torvegade Centret Vejen ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Torvegade Centret Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvegade Centret Vejen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

#### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.807.538</b>	<b>1.743</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		671.000	1.129
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.478.538</b>	<b>2.872</b>
Finansielle indtægter.....	1	100.114	107
Finansielle udgifter.....	2	-229.521	-309
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.349.131</b>	<b>2.670</b>
Skat af årets resultat.....	3	-546.999	-646
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.802.132</b>	<b>2.024</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	900
Overført resultat.....		1.202.132	1.124
<b>I ALT</b> .....		<b>1.802.132</b>	<b>2.024</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Ejendomme.....		24.083.798	23.297
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>24.083.798</b>	<b>23.297</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		125.000	125
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>24.208.798</b>	<b>23.422</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.575.570	2.409
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.575.570</b>	<b>2.409</b>
Likvider.....		19.956	416
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.595.526</b>	<b>2.825</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.804.324</b>	<b>26.247</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		11.780.426	10.578
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>11.905.426</b>	<b>10.703</b>
Udskudt skat.....		2.182.655	2.041
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.182.655</b>	<b>2.041</b>
Prioritetsgæld.....		10.602.492	11.083
Kursregulering til dagsværdi.....		99.729	69
Deposita.....		247.694	240
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>10.949.915</b>	<b>11.392</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	470.000	460
Skyldig selskabsskat og sambeskatningsbidrag.....		219.140	214
Anden gæld.....		477.188	537
Udbytte.....		600.000	900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.766.328</b>	<b>2.111</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.716.243</b>	<b>13.503</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.804.324</b>	<b>26.247</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	100.114	107	
	<b>100.114</b>	<b>107</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>2</b>
Kursregulering gæld.....	30.981	55	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	198.540	254	
	<b>229.521</b>	<b>309</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	405.140	409	
Regulering af udskudt skat.....	141.859	237	
	<b>546.999</b>	<b>646</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		13.853.982	
Tilgang.....		115.638	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>13.969.620</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		9.443.178	
Årets værdireguleringer.....		671.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>10.114.178</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>24.083.798</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Kapitalandele i dattervirksomhe er	
Kostpris 1. januar 2015.....		125.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>125.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>125.000</b>	
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Gesmo Byg ApS, Vejen.....	-372.375	-134.198	100 %

## NOTER

### Note

Der foretages ingen nedskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder. Dette skyldes at nettorealiseringsværdien er vurderet højere end kostprisen.

#### Egenkapital

6

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	10.578.294	10.703.294
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.202.132	1.202.132
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>11.780.426</b>	<b>11.905.426</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	11.543.428	11.072.492	470.000	8.722.000
Kursregulering til dagsværdi....	68.747	99.729	0	0
	<b>11.612.175</b>	<b>11.172.221</b>	<b>470.000</b>	<b>8.722.000</b>

#### Eventualposter mv.

8

Selskabet har til fordel for dattervirksomheden Gesmo Byg ApS's kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring indtil den 31. maj 2017 vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden.

Beløbet udgør 2.576 tkr. pr. balancedagen.

#### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med Gesmo Byg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.172 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.084 tkr.