

**TORVEGADE CENTRET VEJEN APS**

**TORVEGADE 16, 6600 VEJEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. maj 2017

---

Verner Holm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 3. maj 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Mogens Norlén

Bestyrelse:

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

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

\_\_\_\_\_  
Mogens Norlén

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

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

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Torvegade Centret Vejen ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Torvegade Centret Vejen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 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.

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 regnskabsbrugerne 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 3. maj 2017

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 begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.764.525</b>	<b>1.807.539</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-277.000	671.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.487.525</b>	<b>2.478.539</b>
Finansielle indtægter.....	1	105.020	100.114
Finansielle udgifter.....	2	-186.469	-198.540
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.406.076</b>	<b>2.380.113</b>
Skat af årets resultat.....	3	-310.736	-546.999
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.095.340</b>	<b>1.833.114</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		600.000	600.000
Overført resultat.....		495.340	1.233.114
<b>I ALT</b> .....		<b>1.095.340</b>	<b>1.833.114</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		23.806.799	24.083.798
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>23.806.799</b>	<b>24.083.798</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		125.000	125.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		2.693.299	2.575.570
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.818.299</b>	<b>2.700.570</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.625.098</b>	<b>26.784.368</b>
Andre tilgodehavender.....		62.456	59.393
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>62.456</b>	<b>59.393</b>
Likvider.....		119.662	19.956
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>182.118</b>	<b>79.349</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.807.216</b>	<b>26.863.717</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		12.375.495	11.880.155
Forslag til udbytte.....		600.000	600.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>13.100.495</b>	<b>12.605.155</b>
Udskudt skat.....		2.142.381	2.182.655
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.142.381</b>	<b>2.182.655</b>
Prioritetsgæld.....		10.123.354	10.602.492
Deposita.....		487.952	487.952
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>10.611.306</b>	<b>11.090.444</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	475.000	470.000
Selskabsskat.....		159.021	219.140
Anden gæld.....		319.013	296.323
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>953.034</b>	<b>985.463</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.564.340</b>	<b>12.075.907</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.807.216</b>	<b>26.863.717</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	105.020	100.114	
	<b>105.020</b>	<b>100.114</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	186.469	198.540	
	<b>186.469</b>	<b>198.540</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	351.010	405.140	
Regulering af udskudt skat.....	-40.274	141.859	
	<b>310.736</b>	<b>546.999</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		13.969.621	
Kostpris 31. december 2016.....		<b>13.969.621</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		10.114.178	
Årets værdireguleringer.....		-277.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		<b>9.837.178</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>23.806.799</b>	

Selskabets ejendom består af tre erhvervslejemål primært indenfor kontor. Lokalerne er fuldt udlejet pr. 31. december 2016. Ejendommens dagsværdi vurderes ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.726 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 862 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 15 tkr., samt en udlejeprocent tæt på 100%.

Ved beregningen er der anvendt et afkast i niveauet 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet er afstemt med en lokal valuar, der har vurderet det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendom i Vejen centrum.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>

	Kapitalandele i dattervirksomhed r	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	125.000	2.575.570
Tilgang.....	0	117.729
Kostpris 31. december 2016.....	125.000	2.693.299
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.693.299</b>

<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>
--------------------	----------

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	11.780.426	600.000	12.505.426
Praksisændringer.....		99.729		99.729
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>11.880.155</b>	<b>600.000</b>	<b>12.605.155</b>
Betalt udbytte.....			-600.000	-600.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		495.340	600.000	1.095.340
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>12.375.495</b>	<b>600.000</b>	<b>13.100.495</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>
--	----------

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	11.072.492	10.598.354	475.000	8.223.354
Deposita.....	487.952	487.952	0	0
	<b>11.560.444</b>	<b>11.086.306</b>	<b>475.000</b>	<b>8.223.354</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>8</b>
---------------------------	----------

Selskabet har til fordel for dattervirksomheden Gesmo Byg ApS's kreditorer afgivet tilbagetrædelseserklæring indtil den 31. maj 2018 vedrørende nettotilgodehavendet hos dattervirksomheden.

Beløbet udgør 2.693 tkr. pr. balancedagen.

### Eventualforpligtelser

#### Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 107 t.kr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.769 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 23.931 tkr.

**Medarbejderforhold**

10

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Torvegade Centret Vejen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 600 tkr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 600 tkr.
- Måling af selskabets prioritetsgæld for investeringsjendomme måles til amortiseret kostpris. Prioritetsgæld for investeringsejendomme var tidligere målt til dagsværdi, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2011 - 2014. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 71 tkr., og årets resultat efter skat er forøget med 55 tkr. Balancesummen reduceres med 171 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 forøges med 99 tkr.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat efter skat forøges med 55 tkr.
- Balancesummen reduceres med 171 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 699 tkr.

## 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.

### 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.

## 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.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

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

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.