

Kirkegade 23, Vejle ApS

Andkærvej 14

7100 Vejle

CVR-nr. 26 40 73 70

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 31/05 2017

Brian Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kirkegade 23, Vejle ApS
Andkærvej 14
7100 Vejle

CVR-nr.: 26 40 73 70
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 1. januar 2002
Hjemsted: Vejle

Direktion

Brian Christensen, adm. direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Sydbank
Kirketorvet 4
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Kirkegade 23, Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. marts 2017

Direktion

Brian Christensen
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kirkegade 23, Vejle ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kirkegade 23, Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 23. marts 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af ejendomme.

Selskabet ejer en ejendom indeholdende syv selvstændige ejerlejligheder i Vejle.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 448.644, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 6.615.993.

Årets resultat anses som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kirkegade 23, Vejle ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i året implementeret den nye årsregnskabslov med fuld effekt.

I den forbindelse har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld. Denne har tidligere været indregnet til dagsværdi, men måles fremover til amortiseret kostpris, da dette er et krav efter den nye årsregnskabslov.

Sammenligningstal for 2015 tilpasset i overensstemmelse hermed og dette har medført en positiv effekt på t.kr. 17 på årets resultat og en positiv effekt på t.kr. 42 på egenkapitalen.

Implementeringen af den nye årsregnskabslov har herudover kun haft mindre betydning for klassifikationen af enkelte poster.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultatet er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter alene likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 aconto-skatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		588.909	596.983
Finansielle indtægter	2	103.555	96.812
Finansielle omkostninger	3	<u>(117.232)</u>	<u>(108.955)</u>
Resultat før skat		575.232	584.840
Skat af årets resultat	4	<u>(126.588)</u>	<u>(139.318)</u>
Årets resultat		<u>448.644</u>	<u>445.522</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>448.644</u>	<u>445.522</u>
		<u>448.644</u>	<u>445.522</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	13.750.000	13.750.000
Materielle anlægsaktiver		<u>13.750.000</u>	<u>13.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.750.000</u>	<u>13.750.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.410
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.159.259	982.626
Andre tilgodehavender		8.288	0
Udskudt skatteaktiv	6	22.524	22.524
Tilgodehavender		<u>1.190.071</u>	<u>1.007.560</u>
Likvide beholdninger		<u>18</u>	<u>117</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.190.089</u>	<u>1.007.677</u>
Aktiver i alt		<u>14.940.089</u>	<u>14.757.677</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.490.993	6.042.348
Egenkapital	7	6.615.993	6.167.348
Gæld til realkreditinstitutter		7.658.735	7.884.393
Deposita		298.685	298.104
Langfristede gældsforpligtelser	8	7.957.420	8.182.497
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	195.164	193.792
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	8.517
Selskabsskat		126.588	167.226
Anden gæld		44.924	38.297
Kortfristede gældsforpligtelser		366.676	407.832
Gældsforpligtelser i alt		8.324.096	8.590.329
Passiver i alt		14.940.089	14.757.677
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter og ejerforhold	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	6.042.349	6.167.349
Årets resultat	0	448.644	448.644
Egenkapital 31. december 2016	125.000	6.490.993	6.615.993

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændring i den enkelte ejendoms forhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,8 % (2015: 4,8 %). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternativ anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er lavere end det af Colliers oplyste afkastkrav på 3,5 % for de bedst beliggende ældre boligudlejningsejendomme i Vejle. Bl.a. derfor er der usikkerhed tilknyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	73.872	55.588
Andre reguleringer af finansielle indtægter	<u>29.683</u>	<u>41.224</u>
	<u>103.555</u>	<u>96.812</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>117.232</u>	<u>108.955</u>
	<u>117.232</u>	<u>108.955</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126.588	167.226
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>(27.908)</u>
	<u>126.588</u>	<u>139.318</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
		<u>13.852.380</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>13.852.380</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>13.852.380</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		<u>(102.380)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>(102.380)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>13.750.000</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	102.380	102.380
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	102.380	102.380
Materielle anlægsaktiver	(22.524)	(22.524)
Overført til udskudt skatteaktiv	22.524	22.524
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	22.524	22.524
Regnskabsmæssig værdi	22.524	22.524

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2016</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.078.185	7.853.899	195.164	6.287.498
Deposita	298.104	298.685	0	0
	8.376.289	8.152.584	195.164	6.287.498

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med DRT Holding ApS og tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.854 (31.12.2015: t.kr. 8.078), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 13.750 (31.12.2015: t.kr. 13.750).

Til sikkerhed for renteswap i de associerede selskaber BC Ejendomme, Vejle A/S og Ejendomsselskabet Dæmningen Vejle A/S er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.000 i grunde og bygninger.

11 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

DRT Holding ApS, Andkærvej 14, 7100 Vejle