



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S VESTERBRO TORV 6 OG LANGELANDSGADE 1

C/O TLK EJENDOMSADMINISTRATION, BALTICAGADE 15, 1. SAL, 8000 ÅRHUS C

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 21. april 2016

Gabriel Rohde

CVR-NR. 26 77 03 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 c/o TLK Ejendomsadministration Balticagade 15, 1. sal 8000 Århus C CVR-nr.: 26 77 03 00 Stiftet: 27. juni 2002 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Fritz Walther Pedersen, formand Preben Kjær Pedersen Ole Mathorne Røjkjær Gabriel Rohde
Daglig ledelse	Aktieselskabet TLK af 1971
Kommanditister	Frits Pedersen Holding ApS, nom. 1.200.000 Aktieselskabet TLK af 1971, nom. 1.200.000 Ejendomsselskabet Merc A/S, nom. 600.000 Ole Mathorne Røjkjær, nom. 600.000 Preben Kjær Pedersen, nom. 600.000 Gabriel Rohde, nom. 600.000 Indskudskapital i alt, nom. 4.800.000
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitutter	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C
Advokat	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 Postboks 5052 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Aarhus, den 21. april 2016

Daglig ledelse

Aktieselskabet TLK af 1971

Bestyrelse

Fritz Walther Pedersen
Formand

Preben Kjær Pedersen

Ole Mathorne Røjkjær

Gabriel Rohde

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Aarhus, den 21. april 2016

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

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter to boligejendomme og en kombineret erhvervs- og boligejendom.

Ejendommene Vesterbro Torv 6 / Langelandsgade 1, Fynsgade 7 samt Otte Ruds Gade 13, omfatter følgende lejemål:

3 erhvervslejemål
37 beboelseslejemål

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb foretaget ombygning i ejendommene for i alt 1.240 tkr. primært vedrørende Fynsgade.

Der er ultimo året foretaget værdiregulering af selskabets ejendomme med netto 5.459 tkr. Selskabets resultat ekskl. værdireguleringer udviser et overskud på 1.809 tkr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga virksomheden, 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 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Værdiregulering 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Ved anvendelsen af en DCF-model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og en individuelt fastsat tilbagediskonteringsrente.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

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.

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, vises som en særskilt post under 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.200.437	2.907.323
Personaleomkostninger.....	1	-332.158	-319.010
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.459.326	1.234.480
Dagsværdiregulering af gæld.....		-17.883	29.011
DRIFTSRESULTAT		8.309.722	3.851.804
Finansielle indtægter.....		1.323	0
Finansielle omkostninger.....		-1.042.851	-1.148.916
ÅRETS RESULTAT		7.268.194	2.702.888
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Afsat udbytte primo.....		1.500.000	1.000.000
Overført resultat.....		5.768.194	1.702.888
I ALT		7.268.194	2.702.888

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		96.800.000	90.100.000
Materielle anlægsaktiver.....		96.800.000	90.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		96.800.000	90.100.000
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		501.315	0
Andre tilgodehavender.....		62.921	12.061
Tilgodehavender.....		564.236	12.061
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		564.236	12.061
AKTIVER.....		97.364.236	90.112.061
PASSIVER			
Indskudskapital.....		4.800.000	4.800.000
Overført overskud.....		25.646.560	19.878.366
Forslag til udbytte.....		1.500.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	2	31.946.560	25.678.366
Tilpasningslån.....		59.071.886	56.360.017
Kursregulering af prioritetsgæld.....		176.986	159.103
Gældsbev.		1.500.000	3.150.685
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	60.748.872	59.669.805
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	453.174	424.196
Gæld til pengeinstitutter.....		1.701.734	2.141.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		39.883	85.004
Anden gæld.....		2.474.013	2.113.527
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.668.804	4.763.890
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		65.417.676	64.433.695
PASSIVER.....		97.364.236	90.112.061
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	330.271	316.201	
Andre personaleomkostninger.....	1.887	2.809	
	332.158	319.010	

Egenkapital 2

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.800.000	19.878.366	1.000.000	25.678.366
Betalt udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.768.194	1.500.000	7.268.194
Egenkapital 31. december 2015.....	4.800.000	25.646.560	1.500.000	31.946.560

Ifølge vedtægternes §3.8 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den af hver tegnede selskabskapital, der er fuldt indbetalt.

Aktieselskabet TLK af 1971, der er komplementar hæfter ubegrænset for alle kommandit-selskabets forpligtelser.

Langfristede gældsforpligtelser 3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Tilpasningslån.....	56.784.213	59.525.060	453.174	58.336.181
Kursregulering af prioritets- gæld.....	159.103	176.986	0	0
Gældsbev.	3.150.685	1.500.000	0	1.500.000
	60.094.001	61.202.046	453.174	59.836.181

Eventualposter mv. 4

Selskabet har ud over den anførte langfristede gæld også to ydelsesfrie indeksslån med en nom. restgæld pr. 31. december 2015 på 1.575 tkr. Beløbene er ikke medtaget i årsrapporten under gældsforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 59.702 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve for 60.388 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 96.800 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8.500 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 8.500 tkr. deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.