



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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. februar 2017

---

Gabriel Rohde

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Fritz Walther Pedersen, Formand Preben Kjær Pedersen Ole Mathorne Røjkjær Gabriel Rohde
<b>Daglig ledelse</b>	Preben Kjær Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C
	Nykredit Realkredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	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 2016 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 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.

Aarhus, den 21. februar 2017

Daglig ledelse:

---

Preben Kjær Pedersen

Bestyrelse:

---

Fritz Walther Pedersen  
Formand

---

Preben Kjær Pedersen

---

Ole Mathorne Røjkjær

---

Gabriel Rohde

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Aarhus, den 21. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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>3.549.258</b>	<b>3.202.687</b>
Personaleomkostninger.....	1	-348.756	-334.408
Dagværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.660.089	5.459.326
Dagværdiregulering af gæld.....		0	-17.883
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.860.591</b>	<b>8.309.722</b>
Finansielle indtægter.....		1.007	1.323
Finansielle omkostninger.....		-779.842	-1.042.851
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>4.081.756</b>	<b>7.268.194</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.081.756</b>	<b>7.268.194</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Forslået udbytte.....		1.800.000	1.500.000
Overført resultat.....		2.281.756	5.768.194
<b>I ALT</b> .....		<b>4.081.756</b>	<b>7.268.194</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		98.454.775	96.800.002
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>98.454.775</b>	<b>96.800.002</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>98.454.775</b>	<b>96.800.002</b>
Andre tilgodehavender.....		89.779	564.235
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>89.779</b>	<b>564.235</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>89.779</b>	<b>564.235</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>98.544.554</b>	<b>97.364.237</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		4.800.000	4.800.000
Overført overskud.....		27.928.316	25.646.560
Forslag til udbytte.....		1.800.000	1.500.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>34.528.316</b>	<b>31.946.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		58.765.304	59.248.872
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>58.765.304</b>	<b>59.248.872</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	467.971	453.174
Gæld til pengeinstitutter.....		834.644	1.701.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		102.462	110.479
Anden gæld.....		3.845.857	3.903.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.250.934</b>	<b>6.168.805</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>64.016.238</b>	<b>65.417.677</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>98.544.554</b>	<b>97.364.237</b>
 Eventualposter mv.....	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 6		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)			
Løn og gager .....	348.756	334.408	
	<b>348.756</b>	<b>334.408</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	71.681.691	
Afgang.....	-4.136	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>71.677.555</b>	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	25.117.135	
Årets opskrivninger .....	1.660.085	
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>	<b>26.777.220</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>98.454.775</b>	

**Dagsværdi for Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme omfatter beboelsesejendomme og enkelte erhvervslejemål beliggende i Aarhus C og Aarhus N (Trøjborg).

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 35-årig budgetperiode.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 35 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.575-1.650 kr., årlige driftsomkostninger på baggrund af realiserede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse der er afsat efter Grundejerens investeringsfonds satser pr. kvm.

Udover almindelig løbende vedligeholdelse er der i budgetperioden tillagt omkostninger til renovering, samt udnyttelse af potentialer i ældre lejemål.

Beregningen er foretaget ud fra en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningerne er der anvendt et afkast på 3,5 - 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 3,5 - 4 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for beboelsesejendomme i Aarhus.

## NOTER

### Note

#### Egenkapital

3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	4.800.000	25.646.560	1.500.000	31.946.560
Betalt udbytte.....			-1.500.000	-1.500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.281.756	1.800.000	4.081.756
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>4.800.000</b>	<b>27.928.316</b>	<b>1.800.000</b>	<b>34.528.316</b>

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

4

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	59.702.046	59.233.275	467.971	55.703.126
	<b>59.702.046</b>	<b>59.233.275</b>	<b>467.971</b>	<b>55.703.126</b>

#### Eventualposter mv.

5

Selskabet har udover den anførte langfristede gæld også 2 indekslån med en nom. restgæld på 1.517 tkr. pr. 31. december 2016. Både renter og afdrag betales af 3. mand, hvorfor beløbene ikke er medtaget i årsrapporten under gældsforpligtelser.

En lejer i en af selskabets ejendomme har anlagt en huslejenævns sag.

Sagen er ikke afklaret ved regnskabsaflæggelsen. Selskabet forventer ikke at sagen får nogen økonomisk konsekvens for selskabet.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 59.233 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve for 60.388 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 98.454 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris. Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 7 tkr. der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 170 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration, tab på debitorer.

### **Personaleomkostninger**

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

### **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 indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## 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 anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF-model.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.