



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., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. februar 2020

Gabriel Rohde

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 c/o TLK Ejendomsadministration Balticagade 15 1. 8000 Aarhus 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
Direktion	Preben Kjær Pedersen
Komplementar	AKTIESELSKABET TLK AF 1971
Kommanditister	AKTIESELSKABET TLK AF 1971 FP HOLDING ApS Ejendomsselskabet Merc A/S Gabriel Rohde Ole Mathorne Røjkjær Preben Kjær Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C
Advokat	Advokaterne i Jyllandsgården A/S Frederiksgade 72 Postboks 5052 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21. februar 2020

Direktion:

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32750

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes 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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.665.337	4.066.463
Personaleomkostninger.....	1	-476.417	-482.230
Dagværdiregulering af investeringsejendomme.....		21.898.726	-497.254
DRIFTSRESULTAT		26.087.646	3.086.979
Finansielle omkostninger.....		-1.134.246	-712.745
ÅRETS RESULTAT		24.953.400	2.374.234
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Forslået udbytte.....		2.750.000	2.000.000
Overført resultat.....		22.203.400	374.234
I ALT		24.953.400	2.374.234

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		163.685.490	139.353.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	163.685.490	139.353.000
ANLÆGSAKTIVER.....		163.685.490	139.353.000
Andre tilgodehavender.....		0	12.089
Tilgodehavender.....		0	12.089
Likvider.....		201	201
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		201	12.290
AKTIVER.....		163.685.691	139.365.290
PASSIVER			
Indskudskapital.....		4.800.000	4.800.000
Overført overskud.....		60.928.023	38.724.626
Forslag til udbytte.....		2.750.000	2.000.000
EGENKAPITAL.....	3	68.478.023	45.524.626
Gæld til realkreditinstitutter.....		90.953.024	83.081.372
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	90.953.024	83.081.372
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	299.234	758.637
Gæld til pengeinstitutter.....		563.197	1.245.669
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		267.005	284.521
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		600.000	5.700.000
Anden gæld.....		2.525.208	2.770.465
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.254.644	10.759.292
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		95.207.668	93.840.664
PASSIVER.....		163.685.691	139.365.290
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2018: 2)			
Løn og gager.....	476.417	482.230	
	476.417	482.230	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		103.058.699	
Tilgang.....		2.433.761	
Kostpris 31. december 2019.....		105.492.460	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		36.294.304	
Årets værdireguleringer.....		21.898.726	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		58.193.030	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		 163.685.490	

Dagsværdi for Investeringsejendomme:

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

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved anvendelse af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 200-årig budgetperiode.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for de kommende 200 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.147 - 1.641 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 2,74 - 3,22 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

					Note
Egenkapital					3
	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2019.....	4.800.000	38.724.623	2.000.000	45.524.623	
Betalt udbytte.....			-2.000.000	-2.000.000	
Forslag til resultatdisponering.....		22.203.400	2.750.000	24.953.400	
Egenkapital 31. december 2019.....	4.800.000	60.928.023	2.750.000	68.478.023	

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
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	91.252.258	299.234	89.792.285	83.840.009	758.637	
	91.252.258	299.234	89.792.285	83.840.009	758.637	

Eventualposter mv. 5

Eventualforpligtelser

Selskabet har udover den anførte gæld 2 indeksslån med en nom. restgæld på 1.354 tkr. pr. 31. december 2019. Både renter og afdrag betales af 3. mand, hvorfor beløbene ikke er medtaget i årsrapporten under gældsforpligtelser.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 91.252 tkr., er der udstedt realkreditpantebreve for 90.624 tkr., som giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 163.685 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 3.842 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 3.842 tkr. deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Vesterbro Torv 6 og Langelandsgade 1 for 2019 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

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.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF-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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke er indregnet aktuel skat eller udskudt skat. Aktuel skat og udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

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 nominal værdi.