

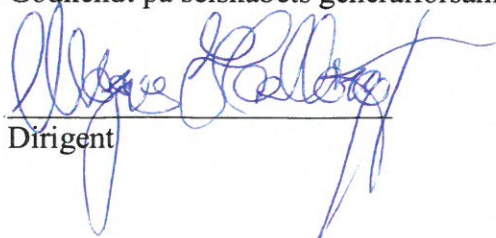
*Torvegade Skive ApS
Viborgvej 120, Dommerby
7800 Skive*

CVR-nr.: 27 30 37 65

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Torvegade Skive ApS Viborgvej 120, Dommerby 7800 Skive
	Telefon: 23 83 33 33
	CVR-nr.: 27 30 37 65
	Stiftet: 1. juli 2003
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mogens Halborg Jensen
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
Advokat	Advokatfirmaet Hviid & Frederiksen Søndergade 26 7830 Vinderup
Revisor	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
Ejerforhold	LKB Invest ApS, c/o Knud Bjerre Ahornvænget 67, 7800 Skive JENSEN & JENSEN INVEST APS, Viborgvej 120, Dommerby, 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Torvegade Skive ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

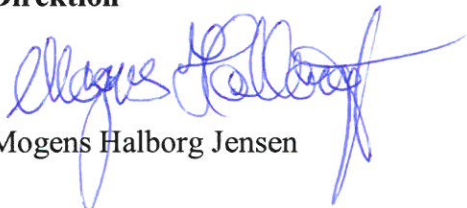
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 30/5 2016

Direktion



Mogens Halborg Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Torvegade Skive ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torvegade Skive ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

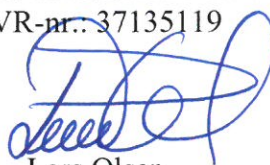
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 30/5 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Torvegade Skive ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealizationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostninger under produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme	4.039.248	4.130.389
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-613.211	-631.896
Andre eksterne omkostninger	-168.748	-278.957
BRUTTORESULTAT	3.257.289	3.219.536
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	3.257.289	3.219.536
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.684.059	0
DRIFTSRESULTAT	1.573.230	3.219.536
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-50.000
Andre finansielle indtægter	2.578	217
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	32.000	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-169.500	-150.644
Andre finansielle omkostninger	-474.829	-1.036.004
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	963.479	1.983.105
2 Skat af årets resultat	-211.042	-220.211
ÅRETS RESULTAT	752.437	1.762.894
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	752.437	1.762.894
DISPONERET I ALT	752.437	1.762.894

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme	60.000.000	61.684.059
Materielle anlægsaktiver	60.000.000	61.684.059
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Finansielle anlægsaktiver	0	0
ANLÆGSAKTIVER	60.000.000	61.684.059
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	381.870	372.128
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.073.908	30.661
Periodeafgrænsningsposter	9.479	9.315
Tilgodehavender	1.465.257	412.104
Likvide beholdninger	1.263.454	1.211.166
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.728.711	1.623.270
AKTIVER	62.728.711	63.307.329

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	126.000	126.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-2.149.507	-2.404.971
Overført resultat.....	10.417.740	9.665.303
4 EGENKAPITAL.....	8.394.233	7.386.332
Hensættelse til udskudt skat	1.438.225	1.847.545
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.438.225	1.847.545
Prioritetsgæld.....	40.332.229	42.928.855
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.321.623	3.163.523
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.570.412	2.448.012
5 Langfristede gældsforpligtelser	46.224.264	48.540.390
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	1.816.973	1.887.976
Kreditinstitutter.....	833.754	805.041
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	12.600	12.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	292.626	251.144
Gæld til tilknyttede virksomheder	502.216	250.982
Selskabsskat.....	620.362	276.568
Anden gæld.....	2.593.458	2.048.751
Kortfristede gældsforpligtelser	6.671.989	5.533.062
GÆLDSFORPLIGTELSER	52.896.253	54.073.452
PASSIVER	62.728.711	63.307.329
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Ledelsen har foretaget vurderingen af selskabets ejendomme ud fra en vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat.....	620.362	276.568
Regulering af udskudt skat	-409.320	-40.117
Regulering af tidligere års skat.....	0	-16.240
Skat af årets resultat i alt.....	211.042	220.211
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		53.878.757
Kostpris 31. december 2015		53.878.757
Opskrivninger, primo.....		7.805.302
Afgang i årets løb		-1.684.059
Opskrivninger 31. december 2015.....		6.121.243
Materielle anlægsaktiver i alt		60.000.000

NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	126.000	0	0	126.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver...	-2.404.971	255.464	0	-2.149.507
Overført resultat.....	9.665.303	0	752.437	10.417.740
	<u>7.386.332</u>	<u>255.464</u>	<u>752.437</u>	<u>8.394.233</u>
Egenkapital i alt.....	<u>7.386.332</u>	<u>255.464</u>	<u>752.437</u>	<u>8.394.233</u>

Virksomhedskapitalen består af 126 anparter á kr. 1.000.
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gælds- forpligtelser				
Prioritetsgæld.....	42.495.279	42.149.202	1.816.973	31.184.990
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.321.623	3.321.623	0	0
Gæld til virksomheds- deltagere og ledelse	2.570.412	2.570.412	0	0
	<u>48.387.314</u>	<u>48.041.237</u>	<u>1.816.973</u>	<u>31.184.990</u>
Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....	<u>48.387.314</u>	<u>48.041.237</u>	<u>1.816.973</u>	<u>31.184.990</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

Selskabet har stillet sikkerhed (t.kr. 1.500) overfor datterselskabets engagement med Nykredit Bank A/S.

NOTER

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 60.000.000.

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit Bank A/S er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort t.kr. 1.500 med pant i Østergade 11A, 7800 Skive, samt 18 ejerlejligheder beliggende Østergade 13A-13F, Østergade 15A-15B samt Torvegade 8E, 7800 Skive

Deponeret bankkonto (saldo kr. 1.262.665).

Der er endvidere stillet sikkerhed uden for selskabets regi.

Til sikkerhed for engagementet med Nykredit er der stillet følgende sikkerheder:

Personlig hæftelse.