



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S TORVET, RUDKØBING
REGNBUEPLADSEN 5, 1550 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2017

Birgitte Aaslyng

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Torvet, Rudkøbing Regnbuepladsen 5 1550 København V
	CVR-nr.: 27 50 40 94
	Stiftet: 17. december 2003
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Peter Dalsgaard Jørgensen Henrik Thomsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for K/S Torvet, Rudkøbing.

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.

København, den 29. marts 2017

Daglig ledelse:

Peter Dalsgaard Jørgensen

Henrik Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af K/S Torvet, Rudkøbing

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvet, Rudkøbing 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør for selskabets evne til at tilvejebringe den fornødne likviditet til at fortsætte driften i det kommende år. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med den indregnede ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

Odense, den 29. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen (ejerlejlighederne 1, 4 og 5) beliggende Torvet 2, Rudkøbing. Ejendommen er udlejet til erhvervsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabet har realiseret et resultat på -27 tkr. mod -82 tkr. sidste år. Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende år har ledelsen opgjort et samlet likviditetsbehov i størrelsesordenen 250 tkr., der forventes finansieret ved indskud fra selskabets investorer på 160 tkr. samt en anmodning til banken om en reduktion af den planlagte nedskrivning af kassekreditten med 100 tkr. Det er ledelsens forventning at såvel indbetalingerne vil blive foretaget som at anmodningen til banken vil blive imødekommet og aflægges som følge heraf regnskabet efter de principper der gælder for virksomheder i drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Bogført værdi pr. balancedag udgør 1.520 tkr. mod 1.560 tkr. sidste år. Ejendommen er i efteråret 2015 sat til salg for 1,8 mio. kr. Der har efterfølgende været modtaget indikative bud på ejendommen, der spænder fra 1,4 til 1,6 mio. kr. Hertil skal fradrages omkostninger afledt af salget. Pt. har de indikative bud imidlertid ikke resulteret i et salg af ejendommen, idet selskabets ledelse ikke har ville afstå ejendommen under udbudsprisen. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne afstås til udbudsprisen på 1,8 mio. kr., men anerkender, at værdien ud fra de indikative bud og liggetiden, kan være behæftet betydelig usikkerhed, herunder salgsprovenuet.

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.
BRUTTOFORTJENESTE		88.185	75.780
Af- og nedskrivninger.....		-39.945	-39.945
DRIFTSRESULTAT		48.240	35.835
Andre finansielle indtægter.....		10.140	1
Andre finansielle omkostninger.....		-85.095	-118.316
ÅRETS RESULTAT		-26.715	-82.480
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-26.715	-82.480
I ALT		-26.715	-82.480

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		1.520.110	1.560.055
Materielle anlægsaktiver.....		1.520.110	1.560.055
ANLÆGSAKTIVER.....		1.520.110	1.560.055
Andre tilgodehavender.....		169.103	146.456
Tilgodehavender.....		169.103	146.456
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		169.103	146.456
AKTIVER.....		1.689.213	1.706.511
PASSIVER			
Kommanditistindbetalinger.....		1.698.745	1.498.745
Overført overskud.....		-1.727.015	-1.700.300
EGENKAPITAL.....	1	-28.270	-201.555
Nykredit.....		557.719	637.383
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	557.719	637.383
Kortfristet del af langfristet gæld.....	2	79.664	78.863
Gæld til pengeinstitutter.....		855.951	980.119
Anden gæld.....		224.149	211.701
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.159.764	1.270.683
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.717.483	1.908.066
PASSIVER.....		1.689.213	1.706.511
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

		2016 kr.	2015 kr.	Note
Egenkapital				1
	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.498.745	-1.700.300	-201.555	
Kapitalforhøjelse.....	200.000		200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-26.715	-26.715	
Egenkapital 31. december 2016.....	1.698.745	-1.727.015	-28.270	

Selskabskapitalen er i årets løb forøget med 157.690 kr. og andrager pr. 31. december 2016 537.140 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 10 kommanditister.

Langfristede gældsforpligtelser					2
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Nykredit.....	716.246	637.383	79.664	239.037	
	716.246	637.383	79.664	239.037	

Eventualposter mv. **3**
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **4**
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 637 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.520 tkr.

Til sikkerhed for engagement med Totalbanken A/S er afgiver følgende:
Ejerpantebrev 2,2 mio. kr. i matr. nr. 0360 A beliggende Torvet 2, 5900 Rudkøbing.

Usikkerhed ved going concern **5**
Selskabet har realiseret et resultat på -27 tkr. mod -82 tkr. sidste år. Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

For det kommende år har ledelsen opgjort et samlet likviditetsbehov i størrelsesordenen 250 tkr., der forventes finansieret ved indskud fra selskabets investorer på 160 tkr. samt en anmodning til banken om en reduktion af den planlagte nedskrivning af kassekreditte med 100 tkr. Det er ledelsens forventning at såvel indbetalingerne vil blive foretaget som at anmodningen til banken vil blive imødekommet og aflægges som følge heraf regnskabet efter de principper der gælder for virksomheder i drift.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Bogført værdi pr. balancedag udgør 1.520 tkr. mod 1.560 tkr. sidste år. Ejendommen er i efteråret 2015 sat til salg for 1,8 mio. kr. Der har efterfølgende været modtaget indikative bud på ejendommen, der spænder fra 1,4 til 1,6 mio. kr. Hertil skal fradrages omkostninger afledt af salget. Pt. har de indikative bud imidlertid ikke resulteret i et salg af ejendommen, idet selskabets ledelse ikke har ville afstå ejendommen under udbudsprisen. Det er ledelsens forventning, at ejendommen vil kunne afstås til udbudsprisen på 1,8 mio. kr., men anerkender, at værdien ud fra de indikative bud og liggetiden, kan være behæftet betydelig usikkerhed, herunder salgsprovenuet.

Medarbejderforhold**7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2015: 2)

Selskabets ansatte udgør direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Torvet, Rudkøbing 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.

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 administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skatteobjekt. Der udgiftsføres ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indtægt hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke noget selvstændigt skatteobjekt. Der afsættes derfor ikke udskudt skat i balancen. Udskudt skat, som måles af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.