

# **K/S Torvet 4-6, Gråsten**

**Museumsgade 16, 3.th, 8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 28 51 89 27**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. marts 2019.

---

Steen Ridder  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Torvet 4-6, Gråsten.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 1. marts 2019

### Bestyrelse

Steen Holm Ridder  
Formand

Peter Henrik Sørensen Bangsbo

Lars Steen Jespersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i K/S Torvet 4-6, Gråsten

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvet 4-6, Gråsten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 C, den 1. marts 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum

statsautoriseret revisor  
mne31373

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Torvet 4-6, Gråsten Museumsgade 16, 3.th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 28 51 89 27
	Stiftet: 1. marts 2005
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Steen Holm Ridder, Formand Peter Henrik Sørensen Bangsbo Lars Steen Jespersen
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Torvet 4-6, Gråsten ApS c/o Steen Ridder Museumsgade 16, 3. th. 8000 Aarhus C
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejerlejlighed nr. 1 og 2 af matr.nr. 36, Gråsten, Gråsten-Adsbøl, beliggende Torvet 4-6, 6300 Gråsten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 284 t.kr. mod 266 t.kr. sidste år. Selskabets egenkapital udgør 7.705 t.kr. pr. 31. december 2018. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi ved kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast. Kapitaliseringsfaktoren er fastsat ud fra ejendommens anvendelse, lejeaftaler og beliggenhed, og er fastsat til 7,5-8%.

### Den forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at der i 2019 realiseres et driftsresultat på t.kr. 600-650 t.kr. før dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	676.709	676.163
Andre eksterne omkostninger	<u>-42.386</u>	<u>-35.821</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>634.323</b>	<b>640.342</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-350.148</u>	<u>-374.067</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>284.175</u></b>	<b><u>266.275</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>284.175</u>	<u>266.275</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>284.175</u></b>	<b><u>266.275</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>7.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.700.000</u></b>	<b><u>7.700.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>5.794.546</u>	<u>6.068.122</u>
Tilgodehavender i alt	<u>5.794.546</u>	<u>6.068.122</u>
Likvide beholdninger	<u>155.078</u>	<u>339.094</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.949.624</u></b>	<b><u>6.407.216</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.649.624</u></b>	<b><u>14.107.216</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	11.000.000	11.000.000
3	Overført resultat	-3.295.108	-3.579.284
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.704.892</u></b>	<b><u>7.420.716</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.569.303	2.715.823
4	Anden gæld	2.794.647	3.375.614
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.363.950</u>	<u>6.091.437</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	392.000	401.000
	Anden gæld	188.782	194.063
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>580.782</u>	<u>595.063</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.944.732</u></b>	<b><u>6.686.500</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>13.649.624</u></b>	<b><u>14.107.216</u></b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

	2018	2017
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	12.012.380	12.012.380
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>12.012.380</b>	<b>12.012.380</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-4.312.380	-4.312.380
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>-4.312.380</b>	<b>-4.312.380</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>7.700.000</b>	<b>7.700.000</b>

Investeringsejendommen måles til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige afkast.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i lejeindtægter i overensstemmelse med indgåede kontrakter og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger i henhold til ejendommens budgetter. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2017 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forrentning på 7,5-8%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5	8.100	7.700	400
7,75	7.800	7.700	100
8	7.600	7.700	-100
		31/12 2018	31/12 2017
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar 2018		11.000.000	11.000.000
		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	-3.579.283	-3.845.559
Årets overførte overskud eller underskud	<u>284.175</u>	<u>266.275</u>
	<b><u>-3.295.108</u></b>	<b><u>-3.579.284</u></b>

## 4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	146.000	1.972.309	2.715.303	2.859.823
Anden gæld	<u>246.000</u>	<u>1.810.647</u>	<u>3.040.647</u>	<u>3.632.614</u>
	<b><u>392.000</u></b>	<b><u>3.782.956</u></b>	<b><u>5.755.950</u></b>	<b><u>6.492.437</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.715 t.kr., samt gæld i private pantebreve nominel 3.041 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 7.700 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Torvet 4-6, Gråsten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt salg, administration, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs- tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.