

K/S Torvet 4-6, Gråsten

Museumsgade 16, 3.th, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 28 51 89 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2016.

Steen Ridder
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. marts 2016

Bestyrelse

Steen Holm Ridder
Formand

Peter Henrik Sørensen Bangsbo Lars Steen Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Torvet 4-6, Gråsten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hadsten, den 14. marts 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Lasse Nejsum
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Steen Holm Ridder, Formand Peter Henrik Sørensen Bangsbo Lars Steen Jespersen
Komplementar	Komplementarselskabet Torvet 4-6, Gråsten ApS c/o Steen Ridder Museumsgade 16, 3. th. 8000 Aarhus C
Revision	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

Årets resultat udgør -1.353 t.kr. mod 172 t.kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af nedskrivning på t.kr. 1.600 på selskabets ejendom. Selskabets egenkapital udgør 6.995 t.kr. pr. 31. december 2015.

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%.

Den forventede udvikling

Det er ledelsens forventning, at der i 2016 realiseres et driftsresultat på t.kr. 550-600 før dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Torvet 4-6, Gråsten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	830.253	841.186
Andre eksterne omkostninger	-163.889	-131.682
Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.591.391	-89.568
Driftsresultat	-925.027	619.936
Øvrige finansielle omkostninger	-428.072	-447.978
Årets resultat	-1.353.099	171.958
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	171.958
Disponeret fra overført resultat	-1.353.099	0
Disponeret i alt	-1.353.099	171.958

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	7.700.000	9.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>9.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.700.000</u>	<u>9.300.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	46.010
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	6.615.274	6.888.850
Periodeafgrænsningsposter	4.220	4.220
Tilgodehavender i alt	<u>6.619.494</u>	<u>6.939.080</u>
Likvide beholdninger	<u>184.300</u>	<u>126.624</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.803.794</u>	<u>7.065.704</u>
Aktiver i alt	<u>14.503.794</u>	<u>16.365.704</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	11.000.000	11.000.000
3 Overført resultat	-4.004.531	-2.651.432
Egenkapital i alt	<u>6.995.469</u>	<u>8.348.568</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	2.892.109	3.228.441
4 Anden gæld	3.815.751	4.027.476
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.707.860</u>	<u>7.255.917</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	574.000	568.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	10.300
Anden gæld	226.465	182.919
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>800.465</u>	<u>761.219</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.508.325</u>	<u>8.017.136</u>
Passiver i alt	<u>14.503.794</u>	<u>16.365.704</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	12.012.380	12.012.380
Kostpris 31. december 2015	12.012.380	12.012.380
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-2.712.380	-2.712.380
Årets regulering til dagsværdi	-1.600.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-4.312.380	-2.712.380
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	7.700.000	9.300.000

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

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i lejeindtægter i overensstemmelse med indgående kontrakter og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger i henhold til ejendommens budgetter. Ved værdiansættelse pr. 31. december 2015 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet med en forretning på 7,5%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af ejendommen. 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 ejendommen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

<u>Afkast%</u>	<u>Værdi af ejendom t.kr.</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi t.kr.</u>	<u>Regulering t.kr.</u>
7,0	8.300	7.700	600
7,5	7.700	7.700	0
8,0	7.250	7.700	-350

2. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>11.000.000</u>	<u>11.000.000</u>
	11.000.000	11.000.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.651.432	-2.823.390
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.353.099</u>	<u>171.958</u>
	<u>-4.004.531</u>	<u>-2.651.432</u>

4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	328.000	1.471.000	3.220.109	3.556.441
Anden gæld	<u>246.000</u>	<u>2.816.000</u>	<u>4.061.750</u>	<u>4.267.476</u>
	<u>574.000</u>	<u>4.287.000</u>	<u>7.281.859</u>	<u>7.823.917</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter nominel t.kr. 3.220 samt gæld i private pantebreve nominel t.kr. 4.062 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.700 t.kr.