

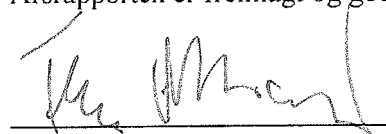
**Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS**  
Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 29 20 60 23

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/12 2016



Jens Peter I. Thorsen  
Dirigent

**Partner Revision**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

Industrivej Nord 15, Birk  
DK-7400 Herning  
Tlf. 97 12 50 22  
Fax 97 21 37 88  
 herning@partner-revision.dk  
CVR nr. 15807776

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS.

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.

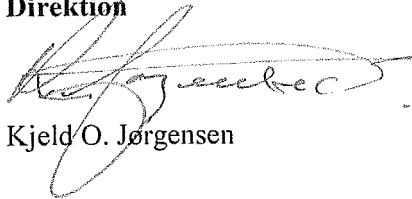
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

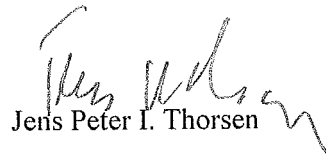
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. maj 2016

**Direktion**



Kjeld O. Jørgensen



Jens Peter I. Thorsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 2. maj 2016

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15.80.77/16



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS  
Bredgade 2C, 2. sal  
7400 Herning

Telefon: 97112300

CVR-nr.: 29 20 60 23

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Kjeld O. Jørgensen  
Jens Peter I. Thorsen

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje en central placeret gågadeejendom i Randers.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er sat til salg og er indregnet i årsrapporten til den udbudte salgssum. Det har ikke været muligt at finde en køber til ejendommen, hvorfor der er usikkerhed om værdien af ejendommen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.376 t.kr. mod 1.349 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -123 t.kr. mod -1.331 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen er opgjort til -6.282 t.kr. efter hensættelse af negativ værdiregulering på renteswap med t.kr. 2.335 ultimo regnskabsåret.

Selskabets fremtidige drift er uvis, idet selskabets egenkapital er tabt og udlejningen af ejendommen ikke generer likviditet til at servicere gældsforpligtelserne. Gælden i ejendommen er væsentligt større end værdien af ejendommen, hvorfor der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. En fortsættelse af driften forudsætter, at FIH, som er långiver, fortsat understøtter driften likviditetsmæssigt.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Lejer er fraflyttet lokalerne, og lokalerne forsøges genudlejet eller solgt. Herudover er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### 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 til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **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.

## 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	1.376.324	1.348.524
Andre eksterne omkostninger	-560.620	-284.223
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-227.879	-167.686
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-1.236.224</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>587.825</b>	<b>-339.609</b>
Andre finansielle indtægter	0	53.269
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-711.048</u>	<u>-1.044.280</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-123.223</b>	<b>-1.330.620</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-123.223</u></b>	<b><u>-1.330.620</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-123.223</u>	<u>-1.330.620</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-123.223</u></b>	<b><u>-1.330.620</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	<u>11.750.000</u>	<u>11.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.750.000</u>	<u>11.750.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>11.750.000</b></u>	<u><b>11.750.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>265.025</u>	<u>134.718</u>
Tilgodehavender i alt	<u>265.025</u>	<u>134.718</u>
Likvide beholdninger	<u>383.928</u>	<u>306.948</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>648.953</b></u>	<u><b>441.666</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>12.398.953</b></u>	<u><b>12.191.666</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
6 Overført resultat	<u>-14.281.995</u>	<u>-14.701.523</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-6.281.995</u></b>	<b><u>-6.701.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Kreditinstitutter i øvrigt	<u>14.370.638</u>	<u>13.435.638</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.370.638</u>	<u>13.435.638</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	935.000
Gæld til pengeinstitutter	1.432.072	1.056.023
Gæld til associerede virksomheder	3.700	3.700
Anden gæld	<u>2.874.538</u>	<u>3.462.828</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.310.310</u>	<u>5.457.551</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.680.948</u></b>	<b><u>18.893.189</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.398.953</u></b>	<b><u>12.191.666</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets fremtidige drift er uvis, idet selskabets egenkapital er tabt og udlejningen af ejendommen ikke generer likviditet til at servicere gældsforpligtelserne. Gælden i ejendommen er væsentligt større end værdien af ejendommen, hvorfor der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. En fortsættelse af driften forudsætter, at FIH, som er långiver, fortsat understøtter driften likviditetsmæssigt.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er sat til salg og er indregnet i årsrapporten til den udbudte salgssum. Det har ikke været muligt at finde en køber til ejendommen, hvorfor der er usikkerhed om værdien af ejendommen.

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	711.048	1.044.280
	<u>711.048</u>	<u>1.044.280</u>

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2015	19.680.580	19.680.580
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>19.680.580</b>	<b>19.680.580</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-7.930.580	-6.694.356
Årets regulering til dagsværdi	0	-1.236.224
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>-7.930.580</b>	<b>-7.930.580</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>11.750.000</b>	<b>11.750.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	8.000.000	8.000.000
	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-14.701.523	-13.008.624
Årets overførte overskud eller underskud	-123.223	-1.330.620
Værdiregulering af sikringsinstrument	542.751	-362.279
	<u>-14.281.995</u>	<u>-14.701.523</u>
<b>7. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	14.370.638	14.370.638
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-935.000
	<u>14.370.638</u>	<u>13.435.638</u>
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Likvide beholdninger på tkr. 384 er deponeret til sikkerhed for gæld.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.750 t.kr.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		