

Torvegade 3 Vejle ApS

Torvegade 3, 7100 Vejle

CVR-nr. 33 15 68 20

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.

Lars Kruse Eriksen
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	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Torvegade 3 Vejle ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. april 2016

Direktion

Lars Kruse Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Torvegade 3 Vejle ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Torvegade 3 Vejle ApS 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, hvor der redegøres for forudsætningerne for fortsat drift og usikkerhed forbundet hermed.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser, hvoraf følger at ledelsen skal stille forslag, der fører til reetablering af selskabskapitalen eller opløsning af selskabet. Disse forudsætninger er ikke opfyldt og som følge heraf kan ledelsen ifalde ansvar.

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.

Fredericia, den 20. april 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Søren Fricke
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Torvegade 3 Vejle ApS
Torvegade 3
7100 Vejle

CVR-nr.: 33 15 68 20
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lars Kruse Eriksen

Revision

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har bestået i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret 2015 foretaget salg af 1 lejlighed, der er i regnskabsåret 2016 solgt yderligere 1 lejlighed. De øvrige lejemål i selskabet er udlejet med stigende lejeindtægter frem mod regnskabsåret 2016, hvor lejeindtægterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets driftsomkostninger og afdrag på gældsforpligtelserne.

Ledelsen vurderer, at der er tilstrækkelig likviditet til finansiering af driften i det kommende regnskabsår, og på baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Der er selvsagt knyttet en række forudsætninger til disse forhold, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvegade 3 Vejle 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

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.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Torvegade 3 Vejle ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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>
Bruttofortjeneste	1.000.248	651.189
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.675	-284.214
Finansielle indtægter	4.174	4.696
Finansielle omkostninger	-787.171	-1.153.897
Resultat før skat	210.576	-782.226
Skat af årets resultat	-9.191	254.309
Årets resultat	201.385	-527.917
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	201.385	0
Disponeret fra overført resultat	0	-527.917
Disponeret i alt	201.385	-527.917

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	16.031.704	17.181.704
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.031.704</u>	<u>17.181.704</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.031.704</u>	<u>17.181.704</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	855.820	1.053.761
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	200.000	200.000
Andre tilgodehavender	7.641	7.641
Tilgodehavender i alt	<u>1.063.461</u>	<u>1.261.402</u>
Likvide beholdninger	<u>15.359</u>	<u>97.897</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.078.820</u>	<u>1.359.299</u>
Aktiver i alt	<u>17.110.524</u>	<u>18.541.003</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	-3.244.907	-3.446.292
Egenkapital i alt	<u>-3.119.907</u>	<u>-3.321.292</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.191	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.191</u>	<u>0</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	9.129.801	10.224.770
Gæld til pengeinstitutter	9.689.516	9.889.516
Deposita	231.333	251.583
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.050.650</u>	<u>20.365.869</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	550.000	525.000
Gæld til pengeinstitutter	124.349	703.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser	317.078	173.563
Anden gæld	179.163	94.576
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.170.590</u>	<u>1.496.426</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.221.240</u>	<u>21.862.295</u>
 Passiver i alt	 <u>17.110.524</u>	 <u>18.541.003</u>
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

1. Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i regnskabsåret 2015 foretaget salg af en lejlighed og der er i regnskabsåret 2016 solgt yderligere en lejlighed. De øvrige lejemål i selskabet er udlejet med stigende lejeindtægter frem mod regnskabsåret 2016, hvor lejeindtægterne vil være tilstrækkelige til at dække selskabets driftsomkostninger og afdrag på gældsforpligtelserne.

Ledelsen vurderer, at der er tilstrækkelig likviditet til finansiering af driften i det kommende regnskabsår, og på baggrund heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Der er selvsagt knyttet en række forudsætninger til disse forhold, som der vil være forbundet med sædvanlig usikkerhed.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-3.446.292	-2.918.375
Årets overførte resultat	201.385	-527.917
	<u>-3.244.907</u>	<u>-3.446.292</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 16.032.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Østjydsk jord- og Anlægsfinansiering ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.