

**Årsrapport for perioden
1. juni 2015 - 31. maj 2016**

**Torvegården i Køge ApS
Brogade 22, 1.
4600 Køge
CVR-nr. 77 10 06 28**

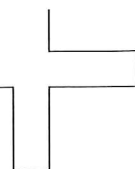
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 14 / 10 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 1. juni 2015 - 31. maj 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 18



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/2016 for Torvegården i Køge ApS.

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. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

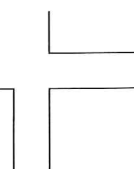
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 14. oktober 2016

Direktion:



Jens Vind Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Torvegården i Køge ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Torvegården i Køge ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016, 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. Vi har udført udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 14. oktober 2016

Hartzberg+

CVR-nr. 17 25 09 81

Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: Torvegården i Køge ApS
Brogade 22, 1.
4600 Køge

CVR-nr.: 77 10 06 28
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

Direktion: Jens Vind Jensen

Revision: Hartzberg+
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at købe fast ejendom, samt drive administrations-, finansierings- og udlejningsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/2016 udviser et resultat på kr. 865.663, og selskabets balance pr. 31. maj 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.401.904.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvegården i Køge ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

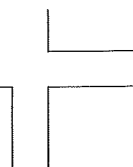
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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



Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning for koncernens tilknyttede virksomheder. IVI Finans ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelser til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

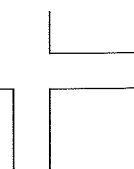
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Periodeafgrænsningposter

Periodeafgrænsningposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 realkreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 1. juni 2015 - 31. maj 2016

Note		2014/2015
	BRUTTORESULTAT	1.895.859 2.004.353
1	Personaleomkostninger	-27.321 -27.000
3	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	<u>-205.371</u> <u>0</u>
	DRIFTSRESULTAT	1.663.167 1.977.353
	Andre finansielle indtægter	7.868 10.672
	Andre finansielle omkostninger	<u>-560.679</u> <u>-642.192</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.110.356 1.345.833
2	Skat af årets resultat	<u>-244.693</u> <u>-317.792</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>865.663</u></u> <u><u>1.028.041</u></u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Betalt ekstraordinært udbytte	1.000.000 0
	Overført resultat	<u>-134.337</u> <u>1.028.041</u>
	DISPONERET I ALT	<u><u>865.663</u></u> <u><u>1.028.041</u></u>

Balance pr. 31. maj 2016

AKTIVER

Note		2014/2015
	ANLÆGSAKTIVER	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	24.500.000
		<u>24.500.000</u>
		<u>24.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.500.000</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.373
	Periodeafgrænsningsposter	591
	Andre tilgodehavender	11.821
		<u>34.785</u>
		<u>6.868</u>
	Værdipapirer	1.256.728
		<u>1.323.245</u>
	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	1.637.346
		<u>2.049.525</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.928.859</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>27.428.859</u></u>
		<u><u>27.879.638</u></u>

Balance pr. 31. maj 2016

PASSIVER

Note		2014/2015
4	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	124.600 124.600
	Overført resultat	7.277.304 7.411.641
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u> <u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>7.401.904</u> <u>7.536.241</u>
	 HENSATTE FORPLIGTELSE	
	Hensættelser til udskudt skat	<u>4.234.435</u> <u>4.248.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>4.234.435</u> <u>4.248.000</u>
	 5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Realkreditinstitutter	<u>13.987.958</u> <u>14.581.210</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.987.958</u> <u>14.581.210</u>
	 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	593.384 582.166
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.259 79.076
	Gæld til tilknyttede virksomheder	301.850 0
	Periodeafgrænsningsposter	19.018 21.483
	Selskabsskat	258.258 288.792
	Anden gæld	<u>592.793</u> <u>542.670</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.804.562</u> <u>1.514.187</u>
	 PASSIVER I ALT	<u>27.428.859</u> <u>27.879.638</u>
6	Eventualforpligtelser	
7	Nærtstående parter	

Noter

		2014/2015	
1	PERSONALEOMKOSTNINGER		
	Lønninger	<u>27.321</u>	<u>27.000</u>
		<u><u>27.321</u></u>	<u><u>27.000</u></u>
	Det gennemsnitlige antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	258.258	288.792
	Regulering af udskudt skat	-13.565	29.000
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>244.693</u></u>	<u><u>317.792</u></u>

Noter

		Investerings- ejendomme
3	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. juni 2015	9.696.697
	Tilgang i året	205.371
	Afgang i året	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. maj 2016	 <u>9.902.068</u>
	 Opskrivninger pr. 1. juni 2015	 14.803.303
	Opskrivninger i år	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. maj 2016	 <u>14.803.303</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. juni 2015	 0
	Årets af- og nedskrivninger	-205.371
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. maj 2016	 <u>-205.371</u>
	 Bogført værdi pr. 31. maj 2016	 <u><u>24.500.000</u></u>

Noter

4	EGENKAPITAL	Pr. 01.06.2015	Betalt ekstra-ordinært udbytte	Forslag til årets resultatfordeling	Pr. 31.05.2016
	Selskabskapital	124.600	0	0	124.600
	Overført resultat	7.411.641	-1.000.000	865.663	7.277.304
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>7.536.241</u>	<u>-1.000.000</u>	<u>865.663</u>	<u>7.401.904</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Noter

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.05.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014/2015 i 1.000 kr.
Realkreditinstitutter	<u>14.581.342</u>	<u>593.384</u>	<u>11.509.367</u>	<u>15.163.376</u>
	<u>14.581.342</u>	<u>593.384</u>	<u>11.509.367</u>	<u>15.163.376</u>

Noter

6 EVENTUALFORPLIGTELSER

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på kr. 24.500.000.

7 NÆRTSTÅENDE PARTER

Torvegården i Køge ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

IVI Finans ApS

Brogade 22, 1.

4600 Køge