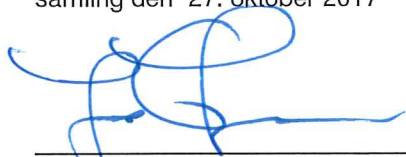


Årsrapport for 2016/17

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

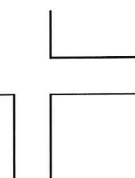
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27. oktober 2017



Jens Vind Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juni 2016 - 31. maj 2017	6
Balance 31. maj 2017	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for Torvegården i Køge ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

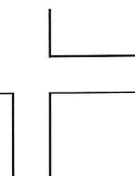
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 27. oktober 2017

Direktion


Jens Vind Jensen
direktør



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 2016 - 31. maj 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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 en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

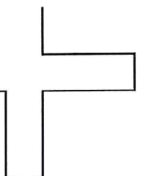
Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

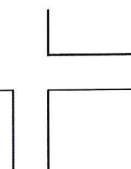
Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København Ø, den 27. oktober 2017

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
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
Regnskabsperiode: 1. juni 2016 - 31. maj 2017
Hjemsted: Køge

Direktion

Jens Vind Jensen, direktør

Revisor

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 664.768, og selskabets balance pr. 31. maj 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.066.671.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juni 2016 - 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		1.407.370	1.895.859
Personaleomkostninger	1	-27.000	-27.321
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-205.371
Resultat før finansielle poster		1.380.370	1.663.167
Finansielle indtægter		3.573	7.868
Finansielle omkostninger		-531.204	-560.679
Resultat før skat		852.739	1.110.356
Skat af årets resultat	2	-187.971	-244.693
Årets resultat		664.768	865.663
Ekstraordinært udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		664.768	-134.337
		664.768	865.663

Balance 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	24.500.000	24.500.000
Materielle anlægsaktiver		24.500.000	24.500.000
Anlægsaktiver i alt		24.500.000	24.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.373
Andre tilgodehavender		9.835	11.821
Periodeafgrænsningsposter		335	591
Tilgodehavender		10.170	34.785
Værdipapirer		1.199.511	1.256.728
Værdipapirer		1.199.511	1.256.728
Likvide beholdninger		1.390.107	1.637.346
Omsætningsaktiver i alt		2.599.788	2.928.859
Aktiver i alt		27.099.788	27.428.859

Balance 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		124.600	124.600
Overført resultat		7.942.071	7.277.304
Egenkapital	4	8.066.671	7.401.904
Hensættelse til udskudt skat		4.119.158	4.234.435
Hensatte forpligtelser i alt		4.119.158	4.234.435
Gæld til realkreditinstitutter		13.382.251	13.987.958
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.382.251	13.987.958
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	604.873	593.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.343	39.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	301.850
Skyldigt sambeskatningsbidrag		303.248	258.258
Anden gæld		89.148	125.867
Periodeafgrænsningsposter		9.420	19.018
Deposita		502.676	466.926
Kortfristede gældsforpligtelser		1.531.708	1.804.562
Gældsforpligtelser i alt		14.913.959	15.792.520
Passiver i alt		27.099.788	27.428.859
Eventualposter m.v.	6		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	27.000	27.000
Andre omkostninger til social sikring	0	89
Andre personalemkostninger	<u>0</u>	<u>232</u>
	<u>27.000</u>	<u>27.321</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	303.248	258.258
Årets udskudte skat	<u>-115.277</u>	<u>-13.565</u>
	<u>187.971</u>	<u>244.693</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>9.902.068</u>
Kostpris 1. juni 2016		<u>9.902.068</u>
Kostpris 31. maj 2017		<u>9.902.068</u>
Værdireguleringer 1. juni 2016		<u>14.597.932</u>
Værdireguleringer 31. maj 2017		<u>14.597.932</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017		<u>24.500.000</u>

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund, 6,0%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for måling af investeringsejendomme. 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 ejendomsportefljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	25.600.000	24.500.000	23.600.000
Ændring i dagsværdi	1.100.000	0	-900.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2016	124.600	7.277.303	7.401.903
Årets resultat	0	664.768	664.768
Egenkapital 31. maj 2017	124.600	7.942.071	8.066.671

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2016	Gæld 31. maj 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.987.958	13.382.251	604.873	10.357.890
	13.987.958	13.382.251	604.873	10.357.890

6 Eventualposter m.v.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter;

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Torvegården i Køge ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

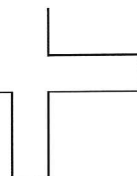
Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.



Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med driften af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.