

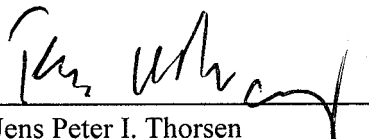
# **Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS**

**CVR-nr. 29 20 60 23**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2013.



Jens Peter I. Thorsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

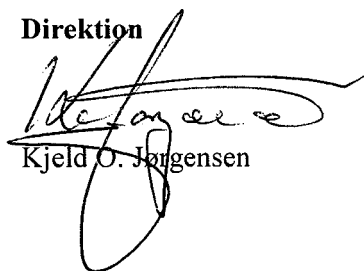
Det er på seneste ordinære generalforsamling vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2012 for opfyldt.

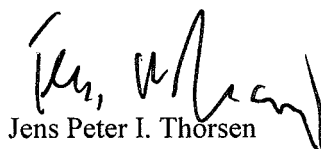
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 21. maj 2013

**Direktion**

  
Kjeld O. Jørgensen

  
Jens Peter I. Thorsen

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Kjeld O. Jørgensen Jens Peter I. Thorsen
<b>Bankforbindelse</b>	FIH Erhvervsbank Bødkervej 7 7000 Fredericia

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør -1.693 t.kr. mod -2.183 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen er opgjort til 2.551 t.kr. efter hensættelse af negativ værdiregulering på renteswap med 3.502 tkr. ultimo regnskabsåret.

Selskabets ejendom er finansieret i FIH Erhvervsbank og det er vurderet at denne finansiering kan fortsætte i 2013 og fremover. Såfremt selskabet ikke kan finansieres af FIH må vi tage forbehold for værdiansættelsen af ejendommen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der 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.

### **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 årsregnskabet 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 administration.

#### **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 mellemværender med lejere.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **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.

## **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”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i associeret virksomhed**

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **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 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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

Note	2012	2011
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.342.216	1.402.106
Andre eksterne omkostninger	-47.002	-29.846
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-184.720	-205.012
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.313.776
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.110.494</b>	<b>-1.146.528</b>
1 Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed efter skat	-1.374.730	-503.698
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	229.923	572.967
Andre finansielle indtægter	100.321	1.617
Andre finansielle omkostninger	-1.758.854	-1.857.790
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.692.846</b>	<b>-2.933.432</b>
2 Skat af årets resultat	0	750.675
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.692.846</b>	<b>-2.182.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.692.846	-2.182.757
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.692.846</b>	<b>-2.182.757</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
Note	2012	2011	
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	20.986.224	20.986.224
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.986.224</u>	<u>20.986.224</u>
4	Kapitalandel i associeret virksomhed	0	2.874.730
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	15.036.075
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>17.910.805</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.986.224</u></b>	<b><u>38.897.029</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudt skatteaktiv	111.675	111.675
	Tilgodehavender i alt	<u>111.675</u>	<u>111.675</u>
	Likvide beholdninger	3.381.040	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.492.715</u></b>	<b><u>111.675</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.478.939</u></b>	<b><u>39.008.704</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Egenkapital</b>		
6 Anpartskapital	8.000.000	8.000.000
7 Overført resultat	-5.449.694	-3.362.063
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.550.306</b>	<b>4.637.937</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	16.720.754	17.799.727
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.720.754	17.799.727
Kortfristet del af langfristet gæld	1.050.000	1.021.404
Gæld til pengeinstitutter	0	11.694.409
Gæld til associerede virksomheder	3.700	3.700
Anden gæld	4.154.179	3.851.527
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.207.879	16.571.040
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.928.633</b>	<b>34.370.767</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.478.939</b>	<b>39.008.704</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		

## Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>1. Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed efter skat</b>		
Tab ved salg af kapitalandel, Clash ApS	-1.374.730	0
Værdiregulering, kapitalandel	0	-503.698
	<u><b>-1.374.730</b></u>	<u><b>-503.698</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	0	-750.675
	<u><b>0</b></u>	<u><b>-750.675</b></u>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2012	22.368.880	22.300.000
Tilgang i årets løb	0	68.880
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<u><b>22.368.880</b></u>	<u><b>22.368.880</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	-1.382.656	931.120
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.313.776
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2012</b>	<u><b>-1.382.656</b></u>	<u><b>-1.382.656</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u><b>20.986.224</b></u>	<u><b>20.986.224</b></u>
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2012	3.945.349	3.945.349
Afgang i årets løb	-3.945.349	0
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>3.945.349</b></u>
Opskrivninger 1. januar 2012	-1.070.619	-1.070.619
Årets tilbageførsler på afgang	1.070.619	0
<b>Opskrivninger 31. december 2012</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-1.070.619</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>2.874.730</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>		
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris 1. januar 2012	15.036.075	16.004.650		
Afgang i årets løb	<u>-15.036.075</u>	<u>-968.575</u>		
<b>Kostpris 31. december 2012</b>	<b>0</b>	<b>15.036.075</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b>0</b>	<b>15.036.075</b>		
<b>6. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>		
	<b>8.000.000</b>	<b>8.000.000</b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2012	-3.362.063	594.116		
Årets overførte overskud eller underskud	-1.692.846	-2.182.757		
Værdiregulering af sikringsinstrument	<u>-394.785</u>	<u>-1.773.422</u>		
	<b>-5.449.694</b>	<b>-3.362.063</b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	<u>1.050.000</u>	<u>12.264.000</u>	<u>17.770.754</u>	<u>18.821.131</u>
	<b>1.050.000</b>	<b>12.264.000</b>	<b>17.770.754</b>	<b>18.821.131</b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.000 t.kr. til sikkerhed for kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 20.986 t.kr.				

## Noter

---

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JPIT Holding ApS, Nybro Møllevej 21, Ørre, 7400 Herning

Kjeld O. Jørgensen Holding ApS, Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning