

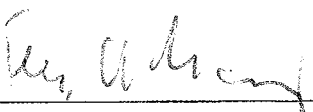
Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS

CVR-nr. 29 20 60 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/5 2014.



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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

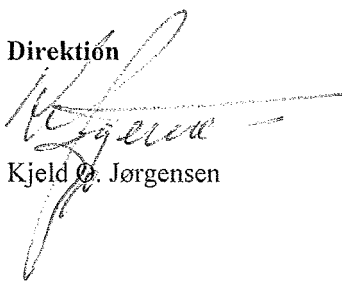
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

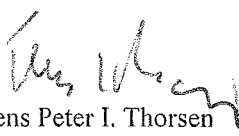
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. maj 2014

Direktion


Kjeld O. Jørgensen


Jens Peter I. Thorsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

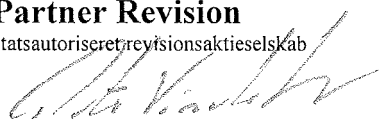
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 26. maj 2014

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



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

Det ordinære resultat efter skat udgør -8.545 t.kr. mod -1.693 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket med t.kr. 8.000, vedrørende værdiregulering af ejendomme til den værdi ejendommen er udbudt til salg til.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Egenkapitalen er opgjort til t.kr. -5.009 efter hensættelse af negativ værdiregulering på renteswap med tkr. 2.516 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

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 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.

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”.

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

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

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 trinvist 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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Nettoomsætning	1.329.210	1.342.217
Andre eksterne omkostninger	-352.105	-47.002
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-183.359	-184.720
Værdiregulering af investeringsejendomme	-8.000.000	0
Bruttoresultat	-7.206.254	1.110.495
3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-1.374.730
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	229.923
Andre finansielle indtægter	150.780	100.321
Øvrige finansielle omkostninger	-1.378.101	-1.758.855
Resultat før skat	-8.433.575	-1.692.846
4 Skat af årets resultat	-111.675	0
Årets resultat	-8.545.250	-1.692.846
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-8.545.250	-1.692.846
Disponeret i alt	-8.545.250	-1.692.846

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>12.986.224</u>	<u>20.986.224</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.986.224</u>	<u>20.986.224</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.986.224</u>	<u>20.986.224</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>111.675</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>111.675</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.204.929</u>	<u>3.381.040</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.204.929</u>	<u>3.492.715</u>
	Aktiver i alt	<u>16.191.153</u>	<u>24.478.939</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
7	Overført resultat	-13.008.624	-5.449.694
	Egenkapital i alt	-5.008.624	2.550.306
Gældsforpligtelser			
8	Kreditinstitutter i øvrigt	15.901.116	16.720.754
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.901.116	16.720.754
	Kortfristet del af langfristet gæld	935.000	1.050.000
	Gæld til pengeinstitutter	575.963	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.738	0
	Gæld til associerede virksomheder	3.700	3.700
	Anden gæld	3.780.260	4.154.179
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.298.661	5.207.879
	Gældsforpligtelser i alt	21.199.777	21.928.633
	Passiver i alt	16.191.153	24.478.939
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

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. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Tab ved salg af kapitalandele	0	-1.374.730
	<u>0</u>	<u>-1.374.730</u>

4. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	111.675	0
	<u>111.675</u>	<u>0</u>

<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
-------------------	-------------------

5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2013	22.368.880	22.368.880
Kostpris 31. december 2013	<u>22.368.880</u>	<u>22.368.880</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	-1.382.656	-1.382.656
Årets regulering til dagsværdi	-8.000.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	<u>-9.382.656</u>	<u>-1.382.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>12.986.224</u>	<u>20.986.224</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2013	8.000.000	8.000.000
	8.000.000	8.000.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-5.449.694	-3.362.063
Årets overførte overskud eller underskud	-8.545.250	-1.692.846
Værdiregulering af sikringsinstrument	986.320	-394.785
	-13.008.624	-5.449.694
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	16.836.116	17.770.754
Heraf forfalder inden for 1 år	-935.000	-1.050.000
	15.901.116	16.720.754
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	11.214.000	12.264.000
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Likvidebeholdninger på tkr. 3.205 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 12.986 t.kr.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		