

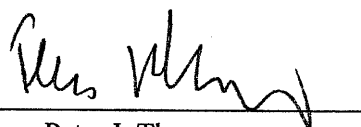
Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS

CVR-nr. 29 20 60 23

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *12/5* 2015.



Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2014 for opfyldt.

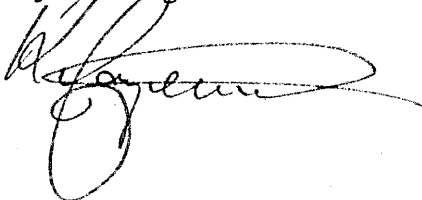
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

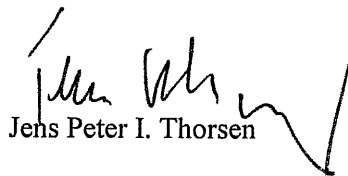
Herning, den 31. marts 2015

Direktion

Kjeld Ø. Jørgensen



Jens Peter I. Thorsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til i Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Torvegade 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

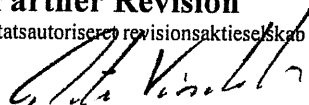
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 31. marts 2015

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 -1.331 t.kr. mod -8.545 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket med t.kr. 1.236, 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. -5.209 efter hensættelse af negativ værdiregulering på renteswap med tkr. 2.878 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 ejendommenes 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	1.348.524	1.329.210
Andre eksterne omkostninger	-284.223	-352.105
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-167.686	-183.359
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.236.224	-8.000.000
Bruttoresultat	-339.609	-7.206.254
Andre finansielle indtægter	53.269	150.780
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.044.280	-1.378.101
Resultat før skat	-1.330.620	-8.433.575
4 Skat af årets resultat	0	-111.675
Årets resultat	-1.330.620	-8.545.250
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.330.620	-8.545.250
Disponeret i alt	-1.330.620	-8.545.250

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>11.750.000</u>	<u>12.986.224</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.750.000</u>	<u>12.986.224</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.750.000</u>	<u>12.986.224</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>134.718</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>134.718</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>306.948</u>	<u>3.204.929</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>441.666</u>	<u>3.204.929</u>
	Aktiver i alt	<u>12.191.666</u>	<u>16.191.153</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	8.000.000	8.000.000
7	Overført resultat	-14.701.523	-13.008.624
	Egenkapital i alt	<u>-6.701.523</u>	<u>-5.008.624</u>
Gældsforpligtelser			
8	Kreditinstitutter i øvrigt	13.435.638	15.901.116
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.435.638</u>	<u>15.901.116</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	935.000	935.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.056.023	575.963
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.738
	Gæld til associerede virksomheder	3.700	3.700
	Anden gæld	3.462.828	3.780.260
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.457.551</u>	<u>5.298.661</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.893.189</u>	<u>21.199.777</u>
	Passiver i alt	<u>12.191.666</u>	<u>16.191.153</u>
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. Øvrige finansielle omkostninger

Andre renteomkostninger	1.044.280	1.378.101
	<u>1.044.280</u>	<u>1.378.101</u>

4. Skat af årets resultat

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

<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
-------------------	-------------------

5. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2014	22.368.880	22.368.880
Kostpris 31. december 2014	<u>22.368.880</u>	<u>22.368.880</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	-9.382.656	-1.382.656
Årets regulering til dagsværdi	-1.236.224	-8.000.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>-10.618.880</u>	<u>-9.382.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>11.750.000</u>	<u>12.986.224</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2014	8.000.000	8.000.000
	8.000.000	8.000.000
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	-13.008.624	-5.449.694
Årets overførte overskud eller underskud	-1.330.620	-8.545.250
Værdiregulering af sikringsinstrument	-362.279	986.320
	-14.701.523	-13.008.624
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	14.370.638	16.836.116
Heraf forfalder inden for 1 år	-935.000	-935.000
	13.435.638	15.901.116
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Likvidebeholdninger på tkr. 307 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.		