

K/S TILST 1996

Lyngvej 32
4600 Køge

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/06/2018

Kim Olesen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S TILST 1996
Lyngvej 32
4600 Køge

 CVR-nr: 19843777
 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Revisor Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer
Havdrupvej 24
2700 Brønshøj
DK Danmark

 CVR-nr: 36709030
 P-enhed: 1020305114

Ledespåtegning

Undertegnende har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Tilst 1996.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling ved regnskabsårets udgang samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter i regnskabsåret. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13/06/2018

Bestyrelse

Kim Olesen

Michael Bo Larsen

Kim Olesen
for Komplementarselskabet Tilst 1996 ApS

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S Tilst 1996

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Tilst 1996 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, 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 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.

København, 13/06/2018

Claus Christensen , mne15283
Registreret revisor
Brønshøj Regnskab IVS Registrerede revisorer
CVR: 36709030

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje, se efterfølgende begivenheder. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet fremtidig nettoleje og en afkastprocent på 8,25.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1.1.17 - 31.12.17 udviser et resultat på kr. 458.499 mod kr. 436.756 for sidste år. Balancen viser en egenkapital på kr. 3.683.547. Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Lejemålet ophører medio 2018. Der er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen endnu ikke indgået ny lejekontrakt, hvorfor næste års resultat forventes væsentligt mindre positivt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger, I Bruttoresultatet indgår:

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser,

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen består af huslejeindtægt.

Ejendomsomkostninger består af grundskyld, forsikring, vand/kloak/el samt reparation og vedligeholdelse. Administrationsomkostninger består af honorar til revisor og mægler, kontorhold samt udgifter til rejser og møder.

Værdiregulering af ejendommen er årets regulering til markedsværdi.

Finansielle indtægter er renteindtægt fra pengeinstitut.
Finansielle omkostninger består af renteudgifter til realkredit samt renter af mellemværende med komplementarselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender optages til de værdier, hvormed de påregnes at indgå, opgjort til kostpris.
Likvide beholdninger består af indestående i pengeinstitut.

Gæld

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, svarende til lånets restgæld.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Kortfristet gæld består af gæld til komplementarselskabet, skyldig moms, kortfristet prioritetsgæld samt skyldige omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtig. Beskatningen foretages hos den enkelte kommanditist.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		547.227	531.027
Resultat af ordinær primær drift		547.227	531.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.735	-10.530
Andre finansielle omkostninger		-77.993	-83.741
Ordinært resultat før skat		458.499	436.756
Årets resultat		458.499	436.756
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		458.499	436.756
I alt		458.499	436.756

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		5.275.000	5.275.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.275.000	5.275.000
Anlægsaktiver i alt		5.275.000	5.275.000
Andre tilgodehavender		0	460.000
Tilgodehavender i alt		0	460.000
Likvide beholdninger		40.357	36.881
Omsætningsaktiver i alt		40.357	496.881
Aktiver i alt		5.315.357	5.771.881

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.051.140	1.188.641
Egenkapital i alt		1.051.140	1.188.641
Gæld til realkreditinstitutter		3.683.547	3.998.033
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.683.547	3.998.033
Gæld til realkreditinstitutter		314.486	312.899
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		184.514	182.531
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		81.670	89.777
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		580.670	585.207
Gældsforpligtelser i alt		4.264.217	4.583.240
Passiver i alt		5.315.357	5.771.881

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.328.354
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	7.328.354
Værdiregulering primo	-2.053.354
Årets regulering	0
Værdiregulering ultimo	-2.053.354
Markedsværdi ultimo	5.275.000

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen, uden tomgang. Lejekontrakt udløber medio 2018. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses- omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.998.033	314.486	3.683.547	2.376.078
	3.998.033	314.486	3.683.547	2.376.078

Kursværdi af prioritetsgæld udgør kr. 4.354.802 ultimo året.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ejerpantebrev stort kr. 7,5 mio med pant i selskabets faste ejendom, modtaget husleje garanti samt løbende huslejeindbetalinger er stillet til sikkerhed for selskabets mellemværende med pengeinstitut. Der er endvidere stillet pant i selskabets ejendom med realkredit pantebrev stort kr. 6.1 mio.