

K/S Tonsbakken Skovlunde

c/o Ejendomsaktieselskabet Component-Byg, Gavnø 2, 4700 Næstved

CVR-nr. 21 54 99 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2016.



Jan Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Tonsbakken Skovlunde.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 10. marts 2016

Bestyrelse


Niels Peter Kongskov Olsen


Flemming Olsson


Bent Erik Schwartzbach

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Tonsbakken Skovlunde

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tonsbakken Skovlunde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. marts 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Tonsbakken Skovlunde
c/o Ejendomsaktieselskabet Component-Byg
Gavnø 2
4700 Næstved

CVR-nr.: 21 54 99 08
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Niels Peter Kongskov Olsen
Flemming Olsson
Bent Erik Schwartzbach

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde

Administrator

Ejendomsaktieselskabet Component-Byg

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25 % er dagsværdien for ejendommen 137,2 mio. kr. Ændring af afkastkravet i nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. 4,4 mio. kr. og ca. 4,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat udgør 4.390 t.kr. mod 2.677 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 5.997 t.kr. mod 5.672 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter investeringsejendom	9.984.587	10.350
1 Driftsomkostninger	-2.663.712	-2.979
2 Andre eksterne omkostninger	-390.327	-409
Bruttoresultat	6.930.548	6.962
5 Andre finansielle indtægter	79	1
6 Andre finansielle omkostninger	-2.540.923	-4.286
Driftsresultat	4.389.704	2.677
7 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.607.151	2.995
Årets resultat	5.996.855	5.672
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.996.855	5.672
Disponeret i alt	5.996.855	5.672

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
8	Investeringsejendomme	137.200.000	137.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	137.200.000	137.200
	Anlægsaktiver i alt	137.200.000	137.200
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	42.074	269
	Tilgodehavender i alt	42.074	269
	Likvide beholdninger	0	3.603
	Omsætningsaktiver i alt	42.074	3.872
	Aktiver i alt	137.242.074	141.072

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
9	Kontant andel af stamkapitalen	9.165.000	9.165
10	Overført resultat	51.000.775	45.004
	Egenkapital i alt	60.165.775	54.169
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	64.315.490	64.669
	Deposita	4.214.590	4.594
	ApS Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde	166.778	177
	Lån K/S Investorer	2.250.000	2.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	70.946.858	71.690
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.504.916	5.113
12	Gæld til pengeinstitutter	124.691	8.682
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	894.392	846
13	Anden gæld	605.442	572
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.129.441	15.213
	Gældsforpligtelser i alt	77.076.299	86.903
	Passiver i alt	137.242.074	141.072

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Driftsomkostninger		
El	732	7
Ejendomsskat	1.072.905	976
Vedligeholdelse	443.020	1.124
Varme- og fællesomkostninger	947.578	631
Forsikring	130.342	130
Ejendomsmægler	69.135	111
	<u>2.663.712</u>	<u>2.979</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Salgsomkostninger jf. note 3	4.360	13
Administrationsomkostninger jf. note 4	385.967	396
	<u>390.327</u>	<u>409</u>
3. Salgsomkostninger		
Gaver og blomster	4.360	13
	<u>4.360</u>	<u>13</u>
4. Administrationsomkostninger		
IT-omkostninger	170	0
Porto og gebyrer	6.438	4
Revisorhonorar	28.500	35
Rådgiver ejendomsskattesag	0	29
Advokat	22.400	0
Forsikringer	16.212	18
Ejendoms- og selskabsadministration	312.119	310
Generalforsamling	128	0
	<u>385.967</u>	<u>396</u>

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
5. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	79	1
	<u>79</u>	<u>1</u>
6. Andre finansielle omkostninger		
Renter 1. prioritet (Nykredit)	949.312	3.907
Renter 2. prioritet (Nykredit)	148.540	192
Renter 3. prioritet (Nykredit)	1.251.263	75
Låneomkostninger	76.446	0
Renter investorer	106.848	105
Renter komplementar	6.873	7
Renter kassekredit (Nykredit)	1.641	0
	<u>2.540.923</u>	<u>4.286</u>
7. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.700
Værdiregulering af gæld investeringsejendomme	1.607.151	65
Værdiregulering af renteswap	0	1.230
	<u>1.607.151</u>	<u>2.995</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
8. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	123.090.584	123.091
Kostpris 31. december 2015	123.090.584	123.091
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	14.109.416	12.409
Årets regulering til dagsværdi	0	1.700
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	14.109.416	14.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	137.200.000	137.200

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 7,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.436 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 60.166 t.kr. til 55.730 t.kr.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
9. Kontant andel af stamkapitalen				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
100 kommanditanparter á DKK 91.650	9.165.000	9.165		
	9.165.000	9.165		
Den hertil svarende stamkapital udgør:				
100 kommanditanparter á DKK 355.000	35.500.000	35.500		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	601.658	542		
10. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	45.003.920	39.332		
Årets overførte overskud eller underskud	5.996.855	5.672		
	51.000.775	45.004		
11. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.504.916	47.353.158	68.820.407	69.782
Deposita	0	4.214.590	4.214.590	4.594
Lån K/S Investorer	0	0	2.250.000	2.250
	4.504.916	51.567.748	75.284.997	76.626

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
12. Gæld til pengeinstitutter		
Kassekredit	124.691	978
Renteswapforpligtelse	0	7.704
	<u>124.691</u>	<u>8.682</u>
13. Anden gæld		
Moms	578.941	545
Skyldige omkostninger	26.501	27
	<u>605.442</u>	<u>572</u>
14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 68.820 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 137.200 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tonsbakken Skovlunde 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

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.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

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”.

Tilgodehavender

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

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.