

K/S Tonsbakken Skovlunde

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

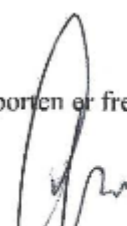
CVR-nr. 21 54 99 08

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

J/K



Jan Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 31. marts 2021

Bestyrelse

Niels Peter Kongskov Olsen

Flemming Olsson

Bent Erik Schwartzbach

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Tonsbakken Skovlunde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tonsbakken Skovlunde for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i regnskabet, som redegør for ledelsens forventninger til den fremtidige drift, herunder udvikling af ejendommen og finansieringen heraf.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. marts 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

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, Gavnø 2, 4700 Næstved
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,75% er dagsværdien for ejendommen 80,6 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 2,7 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.504 t.kr. mod 1.115 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør -39.882 t.kr. mod 526 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har stadig været præget af, at ankerlejerne Sopra Steria A/S (3.588 m²) og Alpine-Biomed (1.330 m²) fraflyttede ejendommen i 2018, og at der er i alt 8.884 m² tomme ved årsskiftet. Det forventes, at ejendommen bliver solgt i løbet af foråret 2021, og banken har indvilliget i, at kassekreditten kan overtrækkes til at finansiere likviditets underskuddet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.504.152	1.115
Øvrige finansielle omkostninger	-1.986.019	-1.589
Resultat før værdiregulering	518.133	-474
Værdiregulering af investeringsejendomme	-40.400.000	1.000
Årets resultat	-39.881.867	526
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	526
Disponeret fra overført resultat	-39.881.867	0
Disponeret i alt	-39.881.867	526

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	80.600.000	121.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	80.600.000	121.000
	Anlægsaktiver i alt	80.600.000	121.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	177.159	259
	Tilgodehavender i alt	177.159	259
	Omsætningsaktiver i alt	177.159	259
	Aktiver i alt	80.777.159	121.259

Balance 31. december

Passiver	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	9.165.000	9.165
Overført resultat	7.971.106	47.853
Egenkapital i alt	<u>17.136.106</u>	<u>57.018</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	41.444.819	46.102
Deposita	2.205.601	2.215
Anden gæld	164.774	166
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.105.000	3.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.920.194</u>	<u>52.033</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.791.975	4.736
Gæld til pengeinstitutter	9.641.691	5.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.467.523	1.473
Anden gæld	819.670	180
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.720.859</u>	<u>12.208</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>63.641.053</u>	<u>64.241</u>
Passiver i alt	<u>80.777.159</u>	<u>121.259</u>

1 Likviditet**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	9.165	47.327	56.492
Årets overførte overskud eller underskud	0	526	526
Egenkapital 1. januar 2020	9.165	47.853	57.018
Årets overførte overskud eller underskud	0	-39.882	-39.882
	9.165	7.971	17.136

Noter

1. Likviditet

Selskabet er udfordret likviditetsmæssigt grundet større tomgang med deraf følgende reducerede lejeindtægter. Bestyrelsen arbejder på forskellige løsninger på at sikre selskabet tilstrækkeligt likviditet, således at selskabet forpligtigelser kan betales løbende som de forfalder. Indsatsen for at få udlejet selskabets er fortsat højt prioriteret. Selskabet forventes solgt i løbet af foråret 2021.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	123.090.584	123.091
Kostpris 31. december 2020	123.090.584	123.091
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-2.090.584	-3.091
Årets regulering til dagsværdi	-40.400.000	1.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	-42.490.584	-2.091
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	80.600.000	121.000

Værdiansættelsen af ejendomme er foretaget på baggrund af et konkret afgivet bud. Den afkastbaseret værdiansættelse er opgjort på baggrund af det afgivende bud og foretaget med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastkrav i % 8,75

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.772 t.kr..

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2020	9.165.000	9.165
	9.165.000	9.165

Noter

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 t.kr.
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á DKK 355.000	35.500.000	35.500
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	171.361	570
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	46.236.794	50.838
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.791.975	-4.736
	41.444.819	46.102
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	22.945.592	27.833
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.237 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 80.600 t.kr.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået selskabs- og ejendomsadministrationsaftale med Ejendomsaktieselskabet Component-Byg. Aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Tonsbakken Skovlunde er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger mm.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme. Indtægter vedrørende fællesomkostninger og varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

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. Ejendommene måles ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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”.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Olsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-685089459158

IP: 192.38.xxx.xxx

2021-03-31 11:15:49Z

NEM ID 

Niels Peter Kongskov Olsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-314370441875

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-03-31 11:27:00Z

NEM ID 

Bent Erik Schwartzbach

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-861077117959

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-04-04 11:08:04Z

NEM ID 

Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-04-07 12:47:53Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DNKK3-3WV40-FQHIE-ZOEOT-ZINXY-HGYZY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>