

## **K/S Tårnby og Haderslev**

c/o InvestorService A/S  
Bredgade 34A  
1260 København K

### **Årsrapport for 2018**

(19. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. februar 2019

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter	14 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Tårnby og Haderslev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. februar 2019

I bestyrelsen:

---

Jørn Eiler Vestergaard (formand)

---

Casper Palm Gyrsting

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Tårnby og Haderslev

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tårnby og Haderslev for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 for 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### 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 25. februar 2019

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Tårnby og Haderslev c/o InvestorService A/S Bredgade 34A 1260 København K
	CVR-nr.: 25 61 14 38 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Komplementar</b>	Tårnby og Haderslev, 2000 ApS
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Eiler Vestergaard (formand) Casper Palm Gyrsting
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Bredgade 34A 1260 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.655.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 8.552.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 13.207.

### Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 66.052.

Kommanditselskabet ejer 21 (7,5%) egne anparter i selskabet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Tårnby og Haderslev for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**

### **Finansiering**

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

### **Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## **BALANCEN**

### **Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 dkk	2017 dkk
Lejeindtægter	2	5.282.944	5.188.824
Driftsomkostninger	3	-108.006	-182.714
<b>Nettoleje</b>		<b>5.174.938</b>	<b>5.006.110</b>
Administrationsomkostninger	4	-187.368	-183.498
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.987.570</b>	<b>4.822.612</b>
Finansielle omkostninger	5	-333.027	-604.687
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>4.654.543</b>	<b>4.217.925</b>
Værdireguleringer	6	8.552.000	1.505.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>13.206.543</b>	<b>5.722.925</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		13.206.543	5.722.925
		<b>13.206.543</b>	<b>5.722.925</b>

**BALANCE PR. 31. december 2018****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	88.168.000	79.616.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>88.168.000</b>	<b>79.616.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>88.168.000</b>	<b>79.616.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	17.968	17.968
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>17.968</b>	<b>17.968</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.026.522</b>	<b>789.718</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.044.490</b>	<b>807.686</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>89.212.490</b>	<b>80.423.686</b>

## BALANCE PR. 31. december 2018

## PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		66.051.540	55.844.997
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>9</b>	<b>66.051.540</b>	<b>55.844.997</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	20.810.741	22.410.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.810.741</b>	<b>22.410.835</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld BRF Kredit	10	1.587.025	1.512.334
Anden gæld	11	763.184	655.520
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.350.209</b>	<b>2.167.854</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>23.160.950</b>	<b>24.578.689</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>89.212.490</b>	<b>80.423.686</b>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

## NOTER

**1 Regnskabsmæssige skøn og estimater**

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.188.225	5.089.600
Andre indtægter	94.719	99.224
<b>Netto lejeindtægter</b>	<b>5.282.944</b>	<b>5.188.824</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	63.760	61.903
Vedligeholdelse	26.941	72.517
Advokat	0	10.250
Konsulentassistance	0	10.000
Egen andel af fællesomkostninger	17.305	28.044
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>108.006</b>	<b>182.714</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	153.180	149.444
Rejseomkostninger	2.984	5.155
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.	3.219	3.219
Diverse omkostninger og gebyrer	4.485	2.180
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>187.368</b>	<b>183.498</b>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetslån, BRF Kredit	317.794	584.542
Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank	6.233	11.244
Renter, komplementarselskab	9.000	8.811
Renter, øvrige	0	90
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>333.027</b>	<b>604.687</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	8.552.000	1.505.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>8.552.000</b>	<b>1.505.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffessum primo	57.318.550	57.318.550
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffessum, ultimo	57.318.550	57.318.550
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	22.297.450	20.792.450
Årets regulering	8.552.000	1.505.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	30.849.450	22.297.450
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>88.168.000</b>	<b>79.616.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, dkk	5.286.873	5.186.364
Driftsomkostninger, dkk	-138.532	-136.675
Afkastkrav	5,84%	6,34%
Fradrag for lejerabatter mv., dkk	0	0
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	84.548.172	76.596.796
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	92.111.649	82.882.985
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Forsikringssag	17.968	17.968
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>17.968</b>	<b>17.968</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Egenkapital</b>		
Stamkapitalen udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	28.000.000	28.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
280 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
280 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse i alt, før egne anparter	28.000.000	28.000.000
Resthæftelse, egne anparter	2.100.000	2.100.000
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	25.900.000	25.900.000
Pr. anpart	100.000	100.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	55.844.997	53.122.072
Overført af årets resultat	13.206.543	5.722.925
Udlodning	-3.243.243	-3.243.243
Udlodning egne anparter	243.243	243.243
Overført resultat, ultimo	66.051.540	55.844.997
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>66.051.540</b>	<b>55.844.997</b>

Kommanditselskabet ejer 21 (7,5%) egne anparter i selskabet.



## NOTER

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, BRF Kredit</b>		
Prioritetsgæld, nominel	22.397.766	23.923.169
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	14.472.342	16.191.295
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.338.399	6.219.540
Langfristet del, i alt	20.810.741	22.410.835
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.587.025	1.512.334
<b>11 Anden gæld</b>		
Fælles- og varmeregnskab	229.612	142.655
Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS	129.003	126.291
Skyldig moms	364.423	340.618
Skyldige omkostninger	40.146	45.956
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>763.184</b>	<b>655.520</b>

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 88.168 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.