

K/S Tårnby og Haderslev

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(16. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. maj 2016

Steen Fursing

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 11. maj 2016

I bestyrelsen:

Jørn Eiler Vestergaard (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Tårnby og Haderslev

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tårnby og Haderslev 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 at udarbejden 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 lovgivning. 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 en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 11. maj 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Tårnby og Haderslev c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 25 61 14 38
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Tårnby og Haderslev, 2000 ApS
Bestyrelse	Jørn Eiler Vestergaard (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 3.699.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 851.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.551.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 49.605.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Tårnby og Haderslev for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien på 1. prioritetslånet er opgjort til kursværdien på de underliggende obligationer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	2	4.702.142	4.689.964
Driftsomkostninger	3	-97.255	-72.988
Nettoleje		4.604.887	4.616.976
Administrationsomkostninger	4	-227.762	-218.527
Resultat før finansielle poster		4.377.125	4.398.449
Finansielle omkostninger	5	-677.856	-711.354
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		3.699.269	3.687.095
Værdireguleringer	6	851.341	-562.313
ÅRETS RESULTAT		4.550.610	3.124.782
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.550.610	3.124.782
		4.550.610	3.124.782

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	76.924.000	76.210.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>76.924.000</u>	<u>76.210.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>76.924.000</u>	<u>76.210.000</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		977.319	396.873
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>977.319</u>	<u>396.873</u>
AKTIVER I ALT		<u>77.901.319</u>	<u>76.606.873</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		1.916.271	4.078.433
Overført resultat		47.689.088	42.976.316
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>49.605.359</u>	<u>47.054.749</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	26.043.661	27.558.373
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>26.043.661</u>	<u>27.558.373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	1.377.371	1.358.157
Periodeafgrænsningsposter		0	18.746
Anden gæld	10	874.928	616.848
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.252.299</u>	<u>1.993.751</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>28.295.960</u>	<u>29.552.124</u>
PASSIVER I ALT		<u>77.901.319</u>	<u>76.606.873</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Regnskabsmæssig 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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.020.274	4.986.550
Markedsføringsbidrag	-417.150	-447.139
Andre indtægter	99.018	150.553
	<hr/>	<hr/>
Netto lejeindtægter	4.702.142	4.689.964
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	58.350	56.650
Vedligeholdelse	18.531	4.817
Egen andel af fællesomkostninger	20.374	11.521
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	97.255	72.988
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	194.540	189.795
Advokat	2.933	0
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.	3.219	4.249
Diverse omkostninger og gebyrer	3.570	983
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	227.762	218.527
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, BRF Kredit	649.366	681.102
Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank	20.040	21.058
Renter, komplementarselskab	8.450	8.284
Renter, øvrige	0	910
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	677.856	711.354
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	714.000	39.000
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 9	137.341	-601.313
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	851.341	-562.313
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	57.318.550	57.318.550
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	57.318.550	57.318.550
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	18.891.450	18.852.450
Årets regulering	714.000	39.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	19.605.450	18.891.450
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	76.924.000	76.210.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav, Tårnby	6,00%	6,00%
Afkastkrav, Haderslev	7,00%	7,00%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
8 Egenkapital		
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. 14.566, primo	4.078.433	5.159.514
Ændring i året	-2.162.162	-1.081.081
280 kommanditanparter á kr. 6.844, ultimo	1.916.271	4.078.433
Resthæftelse i alt, før egne anparter	26.083.729	23.921.567
Resthæftelse, egne anparter	1.956.280	1.794.118
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	24.127.449	22.127.449
Pr. anpart	93.156	85.434
Overført resultat		
Overført resultat, primo	42.976.316	39.770.453
Overført af årets resultat	4.550.610	3.124.782
Udlodning egne anparter	162.162	81.081
Overført resultat, ultimo	47.689.088	42.976.316
Egenkapital i alt	49.605.359	47.054.749

Kommanditselskabet ejer 21 kommanditanparter, som er tilbagetaget fra én investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, BRF Kredit		
Prioritetsgæld, nominel	26.697.396	28.055.553
Værdiregulering, primo	860.977	259.664
Årets værdiregulering	-137.341	601.313
Værdiregulering, ultimo	723.636	860.977
Dagsværdi, ultimo	27.421.032	28.916.530
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	20.221.612	21.803.861
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.822.049	5.754.512
Langfristet del, i alt	26.043.661	27.558.373
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.377.371	1.358.157
10 Anden gæld		
Fælles- og varmeregnskab	68.765	134.284
Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS	121.125	118.738
Skyldig moms	615.133	326.769
Skyldige omkostninger	69.905	37.057
Anden gæld i alt	874.928	616.848

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 76.924 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.