

K/S Tårnby og Haderslev

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

Årsrapport for 2017

(18. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. januar 2018

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 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 30. januar 2018

I bestyrelsen:

Jørn Eiler Vestergaard (formand)

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 30. januar 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

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 2017 - 31. december 2017
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

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.218.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 1.505.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.723.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 55.845.

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 2017 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.

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 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 dkk	2016 dkk
Lejeindtægter	2	5.188.824	4.841.302
Driftsomkostninger	3	-182.714	-98.004
Nettoleje		5.006.110	4.743.298
Administrationsomkostninger	4	-183.498	-182.457
Resultat før finansielle poster		4.822.612	4.560.841
Finansielle omkostninger	5	-604.687	-642.264
Resultat før værdiregulering		4.217.925	3.918.577
Værdireguleringer	6	1.505.000	1.187.000
ÅRETS RESULTAT		5.722.925	5.105.577
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.722.925	5.105.577
		5.722.925	5.105.577

BALANCE PR. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	79.616.000	78.111.000
Materielle anlægsaktiver i alt		79.616.000	78.111.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		79.616.000	78.111.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	17.968	8.523
Tilgodehavender i alt		17.968	8.523
Likvide beholdninger		789.718	1.001.831
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		807.686	1.010.354
AKTIVER I ALT		80.423.686	79.121.354

BALANCE PR. 31. december 2017

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		55.844.997	53.122.072
EGENKAPITAL I ALT	9	55.844.997	53.122.072
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	22.410.835	23.923.169
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.410.835	23.923.169
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	1.512.334	1.396.856
Anden gæld	11	655.520	679.257
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.167.854	2.076.113
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		24.578.689	25.999.282
PASSIVER I ALT		80.423.686	79.121.354
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.

	2017	2016
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.089.600	5.054.620
Markedsføringsbidrag	0	-312.500
Andre indtægter	99.224	99.182
Netto lejeindtægter	5.188.824	4.841.302
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	61.903	60.100
Vedligeholdelse	72.517	14.756
Advokat	10.250	0
Konsulentassistance	10.000	0
Egen andel af fællesomkostninger	28.044	23.148
Driftsomkostninger i alt	182.714	98.004
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	149.444	150.000
Rejseomkostninger	5.155	0
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.	3.219	3.219
Diverse omkostninger og gebyrer	2.180	2.738
Administrationsomkostninger i alt	183.498	182.457

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, BRF Kredit	584.542	617.182
Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank	11.244	16.460
Renter, komplementarselskab	8.811	8.622
Renter, øvrige	90	0
Finansielle omkostninger i alt	604.687	642.264
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	1.505.000	1.187.000
Regulering til dagsværdier i alt	1.505.000	1.187.000
7 Investeringsejendom		
Anskaffessum primo	57.318.550	57.318.550
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffessum, ultimo	57.318.550	57.318.550
Regulering til dagsværdi, primo	20.792.450	19.605.450
Årets regulering	1.505.000	1.187.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	22.297.450	20.792.450
Dagsværdi, ultimo	79.616.000	78.111.000
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, dkk	5.186.364	5.090.514
Driftsomkostninger, dkk	-136.675	-135.772
Afkastkrav	6,34%	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%	76.596.796	75.147.760
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	82.882.985	81.317.527
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavender		
Fælles- og varmeregnskab	0	8.523
Forsikringssag	17.968	0
Tilgodehavende lejere	0	0
Tilgodehavender i alt	17.968	8.523

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
9 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. 0, primo	0	1.916.271
Ændring i året	0	-1.916.271
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
Overført resultat		
Overført resultat, primo	53.122.072	48.412.724
Ændring af regnskabspraksis	0	0
Overført af årets resultat	5.722.925	5.105.577
Udlodning	-3.243.243	-583.729
Udlodning egne anparter	243.243	187.500
Overført resultat, ultimo	55.844.997	53.122.072
Egenkapital i alt	55.844.997	53.122.072

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

NOTER

	2017 dkk	2016 dkk
10 Prioritetsgæld, BRF Kredit		
Prioritetsgæld, nominel	23.923.169	25.320.025
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.191.295	17.965.951
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	6.219.540	5.957.218
Langfristet del, i alt	22.410.835	23.923.169
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.512.334	1.396.856
11 Anden gæld		
Fælles- og varmeregnskab	142.655	178.084
Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS	126.291	123.590
Skyldig moms	340.618	340.350
Skyldige omkostninger	45.956	37.233
Anden gæld i alt	655.520	679.257

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 79.616 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.