

K/S Tårnby og Haderslev

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

Årsrapport for 2016

(17. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2017

Ditte Kjærgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 9. februar 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

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 9. februar 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors 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 2016
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 Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.919.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 1.187.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.106.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 53.122.

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 2016 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:

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 137, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med t.dkk 724.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 - 31. december 2016

	Note	2016 dkk	2015 dkk
Lejeindtægter	2	4.841.302	4.702.142
Driftsomkostninger	3	-98.004	-97.255
Nettoleje		4.743.298	4.604.887
Administrationsomkostninger	4	-182.457	-227.762
Resultat før finansielle poster		4.560.841	4.377.125
Finansielle omkostninger	5	-642.264	-677.856
Resultat før værdiregulering		3.918.577	3.699.269
Værdireguleringer	6	1.187.000	714.000
ÅRETS RESULTAT		5.105.577	4.413.269
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.105.577	4.413.269
		5.105.577	4.413.269

BALANCE PR. 31. december 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	78.111.000	76.924.000
Materielle anlægsaktiver i alt		78.111.000	76.924.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		78.111.000	76.924.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	8.523	0
Tilgodehavender i alt		8.523	0
Likvide beholdninger		1.001.831	977.319
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.010.354	977.319
AKTIVER I ALT		79.121.354	77.901.319

BALANCE PR. 31. december 2016

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	1.916.271
Overført resultat		53.122.072	48.412.724
EGENKAPITAL I ALT	9	53.122.072	50.328.995
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	23.923.169	25.320.025
Langfristede gældsforpligtelser i alt		23.923.169	25.320.025
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	10	1.396.856	1.377.371
Anden gæld	11	679.257	874.928
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.076.113	2.252.299
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		25.999.282	27.572.324
PASSIVER I ALT		79.121.354	77.901.319
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.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.054.620	5.020.274
Markedsføringsbidrag	-312.500	-417.150
Andre indtægter	99.182	99.018
	4.841.302	4.702.142
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	60.100	58.350
Vedligeholdelse	14.756	18.531
Egen andel af fællesomkostninger	23.148	20.374
	98.004	97.255
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	150.000	194.540
Advokat	0	2.933
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	3.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.	3.219	3.219
Diverse omkostninger og gebyrer	2.738	3.570
	182.457	227.762

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån, BRF Kredit	617.182	649.366
Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank	16.460	20.040
Renter, komplementarselskab	8.622	8.450
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	642.264	677.856
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	1.187.000	714.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	1.187.000	714.000
	<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	19.605.450	18.891.450
Årets regulering	1.187.000	714.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	20.792.450	19.605.450
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	78.111.000	76.924.000
	<hr/>	<hr/>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, dkk	5.090.514	5.025.889
Driftsomkostninger, dkk	-135.772	-131.772
Afkastkrav	6,34%	6,34%
Fradrag for lejerabatter mv., dkk	0	-325.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	75.147.760	74.005.791
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	81.317.527	80.081.800
	<hr/>	<hr/>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavender		
Fælles- og varmeregnskab	8.523	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	8.523	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	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. 6.844, primo	1.916.271	4.078.433
Ændring i året	-1.916.271	-2.162.162
280 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	1.916.271
Resthæftelse i alt, før egne anparter	28.000.000	26.083.729
Resthæftelse, egne anparter	2.100.000	1.956.280
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	25.900.000	24.127.449
Pr. anpart	100.000	93.156
Overført resultat		
Overført resultat, primo	48.412.724	42.976.316
Ændring af regnskabspraksis	0	860.977
Overført af årets resultat	5.105.577	4.413.269
Udlodning	-583.729	0
Udlodning egne anparter	187.500	162.162
Overført resultat, ultimo	53.122.072	48.412.724
Egenkapital i alt	53.122.072	50.328.995

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, BRF Kredit		
Prioritetsgæld, nominel	25.320.025	26.697.396
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.965.951	19.497.976
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.957.218	5.822.049
Langfristet del, i alt	23.923.169	25.320.025
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.396.856	1.377.371
11 Anden gæld		
Fælles- og varmeregnskab	178.084	68.765
Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS	123.590	121.125
Skyldig moms	340.350	615.133
Skyldige omkostninger	37.233	69.905
Anden gæld i alt	679.257	874.928

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 78.111 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.