

K/S Tårnby og Haderslev

c/o Habro Invest a/s
Bredgade 34A
1260 København K

Årsrapport for 2022

(23. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 6. marts 2023

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 2022 - Aktiver | 12 |
| Balance pr. 31. december 2022 - Passiver | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 - 17 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 for K/S Tårnby og Haderslev.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi 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 vores 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 6. marts 2023

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 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 6. marts 2023

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|---|
| Selskabet | K/S Tårnby og Haderslev c/o Habro Invest a/s Bredgade 34A 1260 København K |
| | CVR-nr.: 25 61 14 38 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2022 |
| Komplementar | Tårnby og Haderslev, 2000 ApS Bredgade 34A 1260 København K |
| Bestyrelse | Jørn Eiler Vestergaard (formand) Casper Palm Gyrsting |
| Selskabsadm. | Habro Invest a/s Bredgade 34A 1260 København K |
| Revision | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28 |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.547.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 17.043.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 21.590.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 89.262. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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 2022 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.

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.

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 2022

| | <u>Note</u> | <u>2022 dkk</u> | <u>2021 dkk</u> |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter | 2 | 5.732.113 | 5.575.238 |
| Driftsomkostninger | 3 | -94.151 | -101.871 |
| Nettoleje | | 5.637.962 | 5.473.367 |
| Administrationsomkostninger | 4 | -742.665 | -198.073 |
| Resultat før finansielle poster | | 4.895.297 | 5.275.294 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -348.435 | -142.091 |
| Resultat før værdiregulering | | 4.546.862 | 5.133.203 |
| Værdireguleringer | 6 | 17.043.000 | 1.789.000 |
| ÅRETS RESULTAT | | 21.589.862 | 6.922.203 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 21.589.862 | 6.922.203 |
| | | 21.589.862 | 6.922.203 |

BALANCE PR. 31. december 2022

AKTIVER

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2022 dkk</u> | <u>31.12.2021 dkk</u> |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 7 | 109.822.000 | 92.779.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 109.822.000 | 92.779.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 109.822.000 | 92.779.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | 8 | 238.386 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 238.386 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 718.614 | 1.355.800 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 957.000 | 1.355.800 |
| AKTIVER I ALT | | 110.779.000 | 94.134.800 |

BALANCE PR. 31. december 2022

PASSIVER

| | Note | 31.12.2022 dkk | 31.12.2021 dkk |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000. | | | |
| Kontant andel af stamkapital | | 0 | 0 |
| Overført resultat | | 89.261.647 | 72.671.786 |
| EGENKAPITAL I ALT | | 89.261.647 | 72.671.786 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Jyske Realkredit | 9 | 18.656.535 | 20.377.595 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 18.656.535 | 20.377.595 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, Jyske Realkredit | 9 | 1.784.007 | 543.837 |
| Anden gæld | 10 | 1.076.811 | 541.582 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.860.818 | 1.085.419 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 21.517.353 | 21.463.014 |
| PASSIVER I ALT | | 110.779.000 | 94.134.800 |
| Regnskabsmæssige skøn og estimater | 1 | | |
| Personaleforhold | 11 | | |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 12 | | |

| | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| 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 | 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 |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | 72.671.786 | 70.749.584 |
| Overført af årets resultat | 21.589.862 | 6.922.203 |
| Udlodning | -5.405.406 | -5.405.406 |
| Udlodning egne anparter | 405.405 | 405.405 |
| Overført resultat, ultimo | 89.261.647 | 72.671.786 |
| Egenkapital i alt | 89.261.647 | 72.671.786 |

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

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.

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| 2 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter | 5.651.967 | 5.495.752 |
| Andre indtægter | 80.146 | 79.486 |
| Netto lejeindtægter | 5.732.113 | 5.575.238 |
| 3 Driftsomkostninger | | |
| Ejendomsadministration | 71.762 | 69.672 |
| Vedligeholdelse | 21.759 | 27.320 |
| Egen andel af fællesomkostninger | 630 | 4.879 |
| Driftsomkostninger i alt | 94.151 | 101.871 |
| 4 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministration | 169.241 | 164.958 |
| Rejseomkostninger | 2.039 | 5.055 |
| Revision | 25.750 | 21.000 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Advokat | 22.500 | 0 |
| Udlejningsomkostninger | 512.835 | 0 |
| Habro, genbekræftelse resthæftelse | 1.000 | 0 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Diverse omkostninger og gebyrer | 3.581 | 1.341 |
| Administrationsomkostninger i alt | 742.665 | 198.073 |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit | 323.010 | 114.412 |
| Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank | 15.640 | 18.094 |
| Renter, komplementarselskab | 9.785 | 9.585 |
| Finansielle omkostninger i alt | 348.435 | 142.091 |
| 6 Regulering til dagsværdier | | |
| Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7 | 17.043.000 | 1.789.000 |
| Regulering til dagsværdier i alt | 17.043.000 | 1.789.000 |
| 7 Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsessum primo | 57.318.550 | 57.318.550 |
| Årets til- / afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum, ultimo | 57.318.550 | 57.318.550 |
| Regulering til dagsværdi, primo | 35.460.450 | 33.671.450 |
| Årets regulering | 17.043.000 | 1.789.000 |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | 52.503.450 | 35.460.450 |
| Dagsværdi, ultimo | 109.822.000 | 92.779.000 |
| Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, dkk | 6.691.300 | 5.584.615 |
| Driftsomkostninger, dkk | -173.000 | -170.847 |
| Afkastkrav (samlet) | 5,94% | 5,84% |
| Fradrag for lejerabatter mv., dkk | -1.560.911 | 0 |
| Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK: | | |
| Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25% | 105.383.192 | 88.967.285 |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 114.651.182 | 96.931.953 |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |
| 8 Tilgodehavender | | |
| Fælles- og varmeregnskaber | 227.484 | 0 |
| Tilgodehavende lejere | 10.902 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 238.386 | 0 |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| | dkk | dkk |
| 9 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit | | |
| Prioritetsgæld, nominel | 20.440.542 | 20.921.432 |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 11.351.361 | 12.394.715 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 7.305.174 | 7.982.880 |
| Langfristet del, i alt | 18.656.535 | 20.377.595 |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 1.784.007 | 543.837 |
| 10 Anden gæld | | |
| Fælles- og varmeregnskab | 0 | 13.834 |
| Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS | 140.261 | 137.398 |
| Skyldig moms | 256.496 | 357.910 |
| Skyldige omkostninger | 680.054 | 32.440 |
| Anden gæld i alt | 1.076.811 | 541.582 |

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 109.822 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

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