

## **K/S Tårnby og Haderslev**

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

### **Årsrapport for 2021**

(22. regnskabsår)

CVR nr. 25 61 14 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. marts 2022

---

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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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 23. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 23. marts 2022

**EY**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
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 - 31. december 2021
<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>	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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.133.

Regulering af ejendom udgør en indtægt på t.dkk 1.789.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.922.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 72.672. 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

Udbruddet og spredningen af Covid-19 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Tårnby og Haderslev for 2021 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

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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	2	5.575.238	5.476.224
Driftsomkostninger	3	-101.871	-125.848
<b>Nettoleje</b>		<b>5.473.367</b>	<b>5.350.376</b>
Administrationsomkostninger	4	-198.073	-209.382
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.275.294</b>	<b>5.140.994</b>
Finansielle omkostninger	5	-142.091	-142.476
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>5.133.203</b>	<b>4.998.518</b>
Værdireguleringer	6	1.789.000	1.745.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6.922.203</b>	<b>6.743.518</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.922.203	6.743.518
		<b>6.922.203</b>	<b>6.743.518</b>

**BALANCE PR. 31. december 2021****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	7	92.779.000	90.990.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>92.779.000</u>	<u>90.990.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>92.779.000</u>	<u>90.990.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	0	8.778
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>0</u>	<u>8.778</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.355.800</u>	<u>1.669.993</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>1.355.800</u>	<u>1.678.771</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>94.134.800</u>	<u>92.668.771</u>

**BALANCE PR. 31. december 2021****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 28.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		72.671.786	70.749.584
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>72.671.786</b>	<b>70.749.584</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	9	20.377.595	20.921.429
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.377.595</b>	<b>20.921.429</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, Jyske Realkredit	9	543.837	127.097
Anden gæld	10	541.582	870.661
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.085.419</b>	<b>997.758</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>21.463.014</b>	<b>21.919.187</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>94.134.800</b>	<b>92.668.771</b>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>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	70.749.584	69.006.067
Overført af årets resultat	6.922.203	6.743.518
Udlodning	-5.405.406	-5.405.406
Udlodning egne anparter	405.405	405.405
Overført resultat, ultimo	72.671.786	70.749.584
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>72.671.786</b>	<b>70.749.584</b>

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.

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	5.495.752	5.391.263
Andre indtægter	79.486	84.961
<b>Netto lejeindtægter</b>	<b>5.575.238</b>	<b>5.476.224</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	69.672	67.643
Vedligeholdelse	27.320	52.785
Egen andel af fællesomkostninger	4.879	5.420
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>101.871</b>	<b>125.848</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	164.958	160.935
Rejseomkostninger	5.055	18.859
Revision	21.000	21.000
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger og gebyrer	1.341	2.869
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>198.073</b>	<b>209.382</b>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, Jyske Realkredit	114.412	115.107
Renter, bank, Ringkjøbing Landbobank	18.094	17.913
Renter, komplementarselskab	9.585	9.387
Renter, øvrige	0	69
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>142.091</b>	<b>142.476</b>
<b>6 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	1.789.000	1.745.000
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>1.789.000</b>	<b>1.745.000</b>
<b>7 Investeringsejendomme</b>		
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	33.671.450	31.926.450
Årets regulering	1.789.000	1.745.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	35.460.450	33.671.450
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>92.779.000</b>	<b>90.990.000</b>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, dkk	5.584.615	5.478.407
Driftsomkostninger, dkk	-170.847	-168.757
Afkastkrav (samlet)	5,84%	5,84%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	88.967.285	87.251.968
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	96.931.953	95.062.656
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Fælles- og varmeregnskaber	0	8.778
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>8.778</b>



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, Jyske Realkredit</b>		
Prioritetsgæld, nominel	20.921.432	21.048.526
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	12.394.715	16.209.868
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.982.880	4.711.561
Langfristet del, i alt	20.377.595	20.921.429
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	543.837	127.097
<b>10 Anden gæld</b>		
Fælles- og varmeregnskab	13.834	0
Mellemregning med Tårnby og Haderslev, 2000 ApS	137.398	134.557
Skyldig moms	357.910	694.437
Skyldige omkostninger	32.440	41.667
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>541.582</b>	<b>870.661</b>

**11 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 92.779 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikker for selskabets finansieringskilde.

**Andre forpligtelser**

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