

**K/S Tøndervej, Aabenraa
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12
B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 26175151**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2016

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tøndervej, Aabenraa
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 26175151

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Per Sehested-Blad
Morten Bundgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Tøndervej, Aabenraa.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14.03.2016

Direktion

Per Sehested-Blad

Morten Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Tøndervej, Aabenraa

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tøndervej, Aabenraa for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 revisorlovgivning. 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant 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 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 14.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matrikel nr. 1824 Aabenraa, beliggende Tøndervej 4-6, 6200 Aabenraa.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er negativt påvirket af en nedskrivning på 1.104 t.kr på investeringsejendommene, som er optaget til en vurderet dagspris på 16.723 t.kr. (2014: 17.827 t.kr.), som skyldes en forhøjelse af afkastkravet til 7 % p.a. (2014: 6,5 % p.a.).

Finansieringsomkostningerne er i 2015 faldet som resultat af, at der i 2014 gennemførtes refinansiering.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som en investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld samt pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.299.952	1.378.392
Ejendomsomkostninger	1	<u>(45.302)</u>	<u>(86.822)</u>
Bruttoresultat		1.254.650	1.291.570
Andre driftsomkostninger		<u>(127.044)</u>	<u>(137.802)</u>
Driftsresultat		1.127.606	1.153.768
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(192.750)</u>	<u>(355.053)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		934.856	798.715
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.104.326)	(1.614.973)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(162.575)</u>	<u>113.832</u>
Årets resultat		<u>(332.045)</u>	<u>(702.426)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(332.045)</u>	<u>(702.426)</u>
		<u>(332.045)</u>	<u>(702.426)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		16.722.927	17.827.253
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.722.927</u>	<u>17.827.253</u>
Anlægsaktiver		<u>16.722.927</u>	<u>17.827.253</u>
Andre tilgodehavender		0	12.580
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.580</u>
Likvide beholdninger		<u>346.988</u>	<u>196.654</u>
Omsætningsaktiver		<u>346.988</u>	<u>209.234</u>
Aktiver		<u><u>17.069.915</u></u>	<u><u>18.036.487</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		916.717	916.717
Overført overskud eller underskud		<u>6.835.623</u>	<u>7.167.668</u>
Egenkapital		<u>7.762.340</u>	<u>8.094.385</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>7.107.029</u>	<u>7.506.334</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>7.107.029</u>	<u>7.506.334</u>
Gæld til realkreditinstitutter		562.277	809.801
Anden gæld	5	<u>1.638.269</u>	<u>1.625.967</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.200.546</u>	<u>2.435.768</u>
Gældsforpligtelser		<u>9.307.575</u>	<u>9.942.102</u>
Passiver		<u>17.069.915</u>	<u>18.036.487</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	916.717	7.167.668	8.094.385
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(332.045)</u>	<u>(332.045)</u>
Egenkapital ultimo	<u>10.000</u>	<u>916.717</u>	<u>6.835.623</u>	<u>7.762.340</u>

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Reparation og vedligeholdelse	3.798	10.041
Ejendomsskatter og renovation	58.741	64.218
Viceværtudgifter og lignende	10.069	38.676
Bygningsforsikring	13.841	12.030
Lejers bidrag til ejendomsomkostninger	(44.504)	(41.477)
Diverse	3.357	3.334
	45.302	86.822

2. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlån	168.898	262.763
Pantebreve	13.992	35.000
Tøndervej 4-6, Aabenraa ApS	700	698
Omkostninger i forbindelse med refinansiering	9.160	56.592
	192.750	355.053

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	14.557.550
Kostpris ultimo	14.557.550
Dagsværdireguleringer primo	3.269.703
Årets dagsværdireguleringer	(1.104.326)
Dagsværdireguleringer ultimo	2.165.377
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.722.927

Noter

4. Gæld til realkreditinstitutter

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlån I	252.551	1.025.222	2.123.520
Realkreditlån II	211.046	852.655	1.856.441
Realkreditlån III	98.680	399.753	849.438
Realkredit, dagsværdi	562.277	2.277.630	4.829.399
Realkreditlån, nom. værdi	550.017	2.228.034	4.722.768
Dagsværdi, realkreditlån	7.669.306		
Nom. værdi	(7.500.819)		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015	168.487		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(5.912)		
Værdiregulering realkreditlån, omkostning	162.575		

5. Anden gæld

	2015 kr.	2014 kr.
Gæld til kommanditister	1.200.000	1.200.000
Deposita	107.100	105.000
Tøndervej 4-6, Aabenraa ApS	139.766	141.391
Revision	20.000	20.000
Moms og afgifter	154.818	154.405
Driftsregnskab	12.896	0
Diverse	3.689	5.171
	1.638.269	1.625.967

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 16.722.927 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Tøndervej 4-6, Aabenraa ApS.