

**K/S Tangmosevej 102, Køge
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej
12 B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 29772258**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

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 Tangmosevej 102, Køge
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29772258

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Søren Pedersen

Torben Hjorth

Jan Ikast

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 Tangmosevej 102, Køge.

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 20.04.2016

Direktion

Søren Pedersen

Torben Hjorth

Jan Ikast

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Tangmosevej 102, Køge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tangmosevej 102, Køge 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 20.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 11 VP Køge Markjorder, beliggende Tangmosevej 102, 4600 Køge.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 reetableret egenkapitalen gennem årets resultat, supplerende indbetalinger og en positiv udvikling i dagsværdien af selskabets renteswapaftale, således at egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør 1.832.374 kr. mod (524.659) kr. pr. 31. december 2014.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet under hensyntagen til trækningsrettigheder og forventet driftsindtjening har et forsvarligt kapitalgrundlag, og årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 32.247 t.kr., hvilket er uændret fra 2014. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,0% p.a. (2014: 7,0% p.a.).

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 lejenniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger 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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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 renteomkostninger, bankgebyrer og nettokurstab vedrørende gæld mv.

Balancen

Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter realkreditlignende lån fra kreditinstitutter og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

Selskabet har indgået swapaftaler til delvis omlægning af renteprofil. Rentebetalinger i henhold til renteswapaf-talerne indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Gæld til real-kreditinstitutter" med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller under-skud".

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.235.398	2.188.540
Ejendomsomkostninger		<u>2.527</u>	<u>(30.751)</u>
Bruttoresultat		2.237.925	2.157.789
Andre driftsomkostninger		<u>(132.916)</u>	<u>(118.150)</u>
Driftsresultat		2.105.009	2.039.639
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.450.828)</u>	<u>(1.556.683)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		654.181	482.956
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	516.623
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>61.535</u>	<u>25.458</u>
Årets resultat		<u>715.716</u>	<u>1.025.037</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>715.716</u>	<u>1.025.037</u>
		<u>715.716</u>	<u>1.025.037</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		32.246.875	32.246.875
Materielle anlægsaktiver	2	<u>32.246.875</u>	<u>32.246.875</u>
Anlægsaktiver		<u>32.246.875</u>	<u>32.246.875</u>
Andre tilgodehavender		0	13.273
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	3	206.250	131.750
Tilgodehavender		<u>206.250</u>	<u>145.023</u>
Omsætningsaktiver		<u>206.250</u>	<u>145.023</u>
Aktiver		<u><u>32.453.125</u></u>	<u><u>32.391.898</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.000	10.000
Øvrige reserver		9.185.688	7.985.688
Overført overskud eller underskud		<u>(7.363.314)</u>	<u>(8.520.347)</u>
Egenkapital		<u>1.832.374</u>	<u>(524.659)</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5	21.904.438	22.928.900
Anden gæld	6	<u>2.401.533</u>	<u>2.354.444</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>24.305.971</u>	<u>25.283.344</u>
Bankgæld		4.883.777	6.245.650
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.004.828	968.874
Anden gæld	7	<u>426.175</u>	<u>418.689</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.314.780</u>	<u>7.633.213</u>
Gældsforpligtelser		<u>30.620.751</u>	<u>32.916.557</u>
Passiver		<u>32.453.125</u>	<u>32.391.898</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	7.985.688	(8.520.347)	(524.659)
Kapitalforhøjelse	0	1.200.000	0	1.200.000
Værdireguleringer	0	0	441.317	441.317
Årets resultat	0	0	715.716	715.716
Egenkapital ultimo	10.000	9.185.688	(7.363.314)	1.832.374

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne til egenkapitalen.

Noter

1. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlignende lån	582.094	613.349
Bankgæld, driftskredit	354.630	463.683
Renteswapaftale	513.436	478.980
Ejendomsselskabet Tangmosevej 102, Køge ApS	668	671
	1.450.828	1.556.683

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.250.000
Kostpris ultimo	37.250.000
Dagsværdireguleringer primo	(5.003.125)
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.003.125)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	32.246.875

3. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører ikke-indbetalte supplerende indbetalinger. Tilgodehaverne er delvist indbetalt i begyndelsen af 2016, og resten forventes indbetalt inden udløbet af 2016.

4. Virksomhedskapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter

5. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

	<u>Forfald 0-1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald over 5 år</u>
Realkreditlignende lån I	0	15.308.633	0
Realkreditlignende lån II	264.484	1.073.051	1.949.688
Realkreditlignende lån III	232.977	1.060.012	2.259.372
Renteswapaftale	<u>507.367</u>	<u>253.683</u>	<u>0</u>
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	<u>1.004.828</u>	<u>17.695.378</u>	<u>4.209.060</u>
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	<u>1.008.544</u>	<u>17.748.823</u>	<u>4.236.455</u>
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	22.909.266		
Nom. værdi	<u>(22.993.822)</u>		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2015	(84.556)		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	<u>23.021</u>		
Årets værdiregulering, indtægt	<u>61.535</u>		

6. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål.

7. Anden gæld

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Mellemregning med Ejendomsselskabet Tangmosevej 102, Køge ApS	133.543	135.879
Moms og afgifter	272.632	262.810
Skyldig revision	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>426.175</u>	<u>418.689</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 32.246.875 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlignende lån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.

Noter

9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Tangmosevej 102, Køge ApS.