



K/S Tangmosevej 102, Køge

Magnoliavej 12 B, st., 5250 Odense SV
CVR-nr. 29772258

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.03.2020

Anders Holmsberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tangmosevej 102, Køge

Magnoliavej 12 B, st.

5250 Odense SV

CVR-nr.: 29772258

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Jan Baltzen Ikast

Torben Hjorth

Søren Abildgaard Pedersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Tangmosevej 102, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.03.2020

Direktion

Jan Baltzen Ikast

Torben Hjorth

Søren Abildgaard Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Tangmosevej 102, Køge

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tangmosevej 102, Køge for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til Anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes likvideret efter reglerne om solvent likvidation. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres

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 for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 blandt andet 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.

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 herudover 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 12.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 11 VP Køge Markjorder, beliggende Tangmosevej 102, 4600 Køge med et samlet areal på 3.456 m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er i 2019 solgt med overtagelsesdag den 1. januar 2020. Der er foretaget en nedskrivning på 3.460 t.kr. af investeringsejendommen til salgssummen fratrukket handelsomkostninger. Den indregnede værdi af investeringsejendommen udgør 18.540 t.kr.

Selskabet har pr. 31. december 2019 en negativ egenkapital på 672 t.kr. Selskabet forventes likvideret i løbet af 2020. Kapitalbehov til dækning af afvikling af selskabet dækkes ved supplerende investorbetalinger, således at likvidationen gennemføres som en solvent likvidation.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		2.432.391	2.381.670
Andre eksterne omkostninger		(232.653)	(123.360)
Ejendomsomkostninger		(42.915)	(36.993)
Bruttoresultat		2.156.823	2.221.317
Nedskrivning af finansielle aktiver		(465.625)	0
Andre finansielle omkostninger		(439.303)	(526.983)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.251.895	1.694.334
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.460.000)	(6.000.000)
Årets resultat		(2.208.105)	(4.305.666)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.208.105)	(4.305.666)
Resultatdisponering		(2.208.105)	(4.305.666)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		18.540.000	22.000.000
Materielle aktiver	2	18.540.000	22.000.000
Anlægsaktiver		18.540.000	22.000.000
Andre tilgodehavender		0	20.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		46.875	418.750
Tilgodehavender		46.875	438.750
Likvide beholdninger		11.046	0
Omsætningsaktiver		57.921	438.750
Aktiver		18.597.921	22.438.750

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		14.835.688	13.335.688
Overført overskud eller underskud		(15.517.600)	(13.309.495)
Egenkapital		(671.912)	36.193
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	16.208.602
Deposita		0	2.547.546
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	18.756.148
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	18.803.625	2.128.827
Bankgæld		0	1.067.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.000	20.500
Anden gæld		419.208	430.013
Kortfristede gældsforpligtelser		19.269.833	3.646.409
Gældsforpligtelser		19.269.833	22.402.557
Passiver		18.597.921	22.438.750
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	13.335.688	(13.309.495)	36.193
Kapitalforhøjelse	0	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat	0	0	(2.208.105)	(2.208.105)
Egenkapital ultimo	10.000	14.835.688	(15.517.600)	(671.912)

Øvrige reserver omfatter supplerende indbetalinger fra kommanditisterne til egenkapitalen.

Noter

1 Going concern

Selskabet har afhændet dets ejendom, og forventes likvideret efter regler om solvent likvidation i løbet af 2020. Som omtalt i ledelsesberetningen bliver kapitalbehov til dækning af afvikling af selskabet dækket via yderligere investorbetalinger, således at afviklingen gennemføres som en solvent likvidation.

Som en konsekvens af ovenstående er aktiver og gældsforpligtelser optaget til realisationsværdier, herunder forventede omkostninger i forbindelse med afvikling af selskabet.

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.250.000
Kostpris ultimo	37.250.000
Dagsværdireguleringer primo	(15.250.000)
Årets dagsværdireguleringer	(3.460.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(18.710.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.540.000

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.204.128	2.128.827
Deposita	2.599.497	0
	18.803.625	2.128.827

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 18.540.000 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen har vurderet, at going concern-forudsætningen ikke er relevant, jf. omtalen i ledelsesberetningen og note 1. Årsrapporten er, med undtagelse af det nedenfor nævnte, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af krav på indbetaling af virksomhedskapital.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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 investerings- ejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultat- opgørelsen.

Dagsværdien er opgjort til salgssummen fratrukket handelsomkostninger

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Andre finansielle forpligtelser

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