

**K/S Tangmosevej 104, Køge
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr. 29772576**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.04.2016

Dirigent

Navn: Henning Foldager

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 104, Køge
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 29772576

Hjemsted: Holstebro

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Johnny Bihl
Finn Erik Rasmussen
Jesper Ørskov Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Tangmosevej 104, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens 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.

Holstebro, den 09.03.2016

Direktion

Johnny Bihl

Finn Erik Rasmussen

Jesper Ørskov Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Tangmosevej 104, Køge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tangmosevej 104, 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 09.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen matr. nr. 11 ti, Køge Markjorder, beliggende Tangmosevej 104, 4600 Køge.

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har besluttet at fastholde et uændret afkastkrav på 7% p.a. ved værdiansættelsen af selskabets ejendom. Dette har medført en opskrivning på 1.200 t.kr., der positivt har bidraget til årets resultat på 2.146 t.kr. Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 50.600 t.kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet og på et tilfredsstillende niveau.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse 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 lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastningskrav 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 nogle 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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 selskabets investeringsejendom 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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, bankgebyrer og nettokurstab vedrørende gæld mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige reserver

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt omfatter gæld til kreditinstitutter, pantebreve inkl. tilhørende swapaftaler og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til kreditinstitutter 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 renteswapaftalerne indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Kreditinstitutter i øvrigt" med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.390.859	3.324.371
Ejendomsomkostninger	1	<u>(16.859)</u>	<u>(76.471)</u>
Bruttoresultat		3.374.000	3.247.900
Andre driftsomkostninger	2	<u>(143.559)</u>	<u>(169.220)</u>
Driftsresultat		3.230.441	3.078.680
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.484.257)</u>	<u>(2.551.996)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat		746.184	526.684
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.200.000	900.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		200.250	169.874
Årets resultat		<u>2.146.434</u>	<u>1.596.558</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.146.434</u>	<u>1.596.558</u>
		<u>2.146.434</u>	<u>1.596.558</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		50.600.000	49.400.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>50.600.000</u>	<u>49.400.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>50.600.000</u>	 <u>49.400.000</u>
 Andre tilgodehavender		8.912	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	5	21.661	52.120
Periodeafgrænsningsposter		5.035	5.006
Tilgodehavender		<u>35.608</u>	<u>57.126</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>35.608</u>	 <u>57.126</u>
 Aktiver		 <u>50.635.608</u>	 <u>49.457.126</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	10.000	10.000
Øvrige reserver		11.072.330	10.422.330
Overført overskud eller underskud		<u>(5.497.836)</u>	<u>(8.505.323)</u>
Egenkapital		<u>5.584.494</u>	<u>1.927.007</u>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	7	34.093.664	36.008.206
Anden gæld	8	<u>3.407.562</u>	<u>3.340.747</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>37.501.226</u>	<u>39.348.953</u>
Bankgæld		5.122.696	5.894.442
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.850.551	1.710.584
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.258	3.999
Anden gæld	9	<u>573.383</u>	<u>572.141</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.549.888</u>	<u>8.181.166</u>
Gældsforpligtelser		<u>45.051.114</u>	<u>47.530.119</u>
Passiver		<u>50.635.608</u>	<u>49.457.126</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reser- ver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	10.422.330	(8.505.323)	1.927.007
Kapitalforhøjelse	0	650.000	0	650.000
Værdireguleringer	0	0	861.053	861.053
Årets resultat	0	0	2.146.434	2.146.434
Egenkapital ultimo	10.000	11.072.330	(5.497.836)	5.584.494

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Reparation og vedligeholdelse	16.859	76.471
	16.859	76.471

2. Andre driftsomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Selskabs- og ejendomsadministration, Difko Administration A/S	83.232	81.600
Øvrige honorarer, Difko Administration A/S	0	5.000
Direktionshonorar	30.000	30.000
Revision og regnskabsmæssig assistance, årsregnskab	20.000	20.000
Skattemæssig assistance, Deloitte	0	5.000
Advokat	0	11.840
Forsikring	6.685	6.647
Komplementarvederlag, Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS	1.400	1.400
Diverse	2.242	7.733
	143.559	169.220

Selskabet har i 2015 ikke haft transaktioner med administrator ud over honorar for selskabs- og ejendomsadministration jf. ovenstående, hvorved det kan præciseres, at der ikke har eksisteret lån eller mellemregningskonti mellem selskabet og administrator eller dennes tilknyttede virksomheder.

Noter

3. Andre finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Realkreditlignende lån	1.050.046	1.124.224
Pantebreve	58.355	61.323
Banklån, driftskredit	350.910	409.998
Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS	1.368	1.354
Renteswapaftale	1.023.333	955.097
Diverse	245	0
	<u>2.484.257</u>	<u>2.551.996</u>

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	<u>53.336.350</u>
Kostpris ultimo	<u>53.336.350</u>
Dagsværdireguleringer primo	(3.936.350)
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.200.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(2.736.350)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.600.000</u>

5. Krav på indbetaling af virksomhedskapital

Krav på indbetaling af virksomhedskapital vedrører tilgodehavende supplerende indbetalinger fra kommanditist.

Tilgodehavendet er indbetalt efter balancedagen.

6. Virksomhedskapital

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

Noter

7. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

	Forfald 0-1 år	Forfald 1-5 år	Forfald over 5 år
Realkreditlignende lån I	0	22.763.948	0
Realkreditlignende lån II	374.269	1.600.043	3.569.721
Realkreditlignende lån III	349.836	1.718.704	3.206.512
Renteswapaftale	1.066.601	488.859	0
Pantebreve	59.845	230.434	515.443
Realkreditlignende lån mv., dagsværdi	1.850.551	26.801.988	7.291.676
Realkreditlignende lån mv., nom. værdi	1.837.089	26.792.902	7.168.285
Dagsværdi, realkreditlignende lån mv.	35.944.215		
Nom. værdi	(35.798.276)		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2015	145.939		
Værdireguleringer vedr. forpligtelser 31.12.2014	(346.189)		
Årets værdiregulering, indtægt	(200.250)		

Realkreditlignende lån I forfalder til betaling 30. juni 2017. Selskabets ledelse forventer at opnå refinansiering inden forfald.

8. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejer tidligst kan opsiges til ophør 31. januar 2020.

9. Anden gæld

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
Mellemregning med Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS	139.184	137.871
Skyldig revision	20.000	20.000
Skyldig skattemæssig assistance	0	5.000
Moms og afgifter	414.199	398.664
Skyldig A-skat mv.	0	10.404
Diverse	0	202
	573.383	572.141

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 50.600.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditliggende lån og bankgæld.

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

11. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS, Holstebro.