



**K/S Tangmosevej 104, Køge**

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1, 7.  
7400 Herning  
CVR-nr. 29772576

**Årsrapport 2020**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.04.2021

---

**Henning Foldager**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2020	8
Balance pr. 31.12.2020	9
Egenkapitalopgørelse for 2020	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Tangmosevej 104, Køge

c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1, 7.

7400 Herning

CVR-nr.: 29772576

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktionen i Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS

Jesper Ørskov Nielsen

Johnny Bihl

Finn Erik Rasmussen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Tangmosevej 104, Køge.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er komplementarens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 09.03.2021

**Direktion i Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS**

**Jesper Ørskov Nielsen**

**Johnny Bihl**

**Finn Erik Rasmussen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Tangmosevej 104, Køge

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tangmosevej 104, Køge for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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.

## 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 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.
- 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 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 09.03.2021

**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. 11ti, Køge Markjorder, beliggende Tangmosevej 104, 4600 Køge med et samlet areal på 7.957 m<sup>2</sup>.

Selskabet har ingen ansatte.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Investeringsejendommen er optaget til en dagsværdi på 53.800 t.kr. (2018: 52.200 t.kr.). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% (2019: 6,50%).

Selskabet har i regnskabsåret indfriet pantebrevsgæld samt bankgæld med en bogført værdi pr. 31.12.2019 på 24.420 t.kr. i forbindelse med gennemførelse af refinansiering påbegyndt i 2019.

## 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 afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2020 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		3.324.750	3.476.147
Ejendomsomkostninger		(11.846)	0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.312.904</b>	<b>3.476.147</b>
Andre driftsomkostninger		(158.419)	(176.133)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.154.485</b>	<b>3.300.014</b>
Andre finansielle omkostninger		(398.870)	(1.084.436)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>2.755.615</b>	<b>2.215.578</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		600.000	900.000
<b>Årets resultat</b>		<b>3.355.615</b>	<b>3.115.578</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.355.615	3.115.578
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.355.615</b>	<b>3.115.578</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		53.800.000	53.200.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>53.800.000</b>	<b>53.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>53.800.000</b>	<b>53.200.000</b>
Andre tilgodehavender		0	147.305
Periodeafgrænsningsposter		5.840	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.840</b>	<b>147.305</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	2	<b>666.161</b>	<b>27.189.561</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>672.001</b>	<b>27.336.866</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.472.001</b>	<b>80.536.866</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		14.847.330	14.847.330
Overført overskud eller underskud		7.395.341	5.039.726
<b>Egenkapital</b>		<b>22.252.671</b>	<b>19.897.056</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		25.287.791	27.298.300
Deposita		3.688.455	3.688.455
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>28.976.246</b>	<b>30.986.755</b>
Bankgæld		0	5.382.611
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.281.004	23.706.326
Anden gæld		962.080	564.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.243.084</b>	<b>29.653.055</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>32.219.330</b>	<b>60.639.810</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.472.001</b>	<b>80.536.866</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	14.847.330	5.039.726	19.897.056
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	0	3.355.615	3.355.615
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000</b>	<b>14.847.330</b>	<b>7.395.341</b>	<b>22.252.671</b>

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.336.350
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>53.336.350</b>
Dagsværdireguleringer primo	(136.350)
Årets dagsværdireguleringer	600.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>463.650</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>53.800.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,50% p.a. (31.12.2019: 6,50% p.a.) Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommen er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 53.800.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2020, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

## 2 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder i 2019 deponering af provenu fra nyoptagne lån, der er anvendt til indfrielse af pantebrevsgæld og bankgæld primo 2020.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	25.287.791	16.456.607
Deposita	3.688.455	3.688.455
	<b>28.976.246</b>	<b>20.145.062</b>

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 53.800.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlignende lån.

# 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.

## 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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter deponerede lånebeløb.

### Kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld 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.