



K/S Tangmosevej 104, Køge

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.04.2024

Henning Foldager
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tangmosevej 104, Køge
c/o Difko Administration A/S, Merkurvej 1 K, 7.
7400 Herning

CVR-nr.: 29772576
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktionen i Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS

Johnny Bihl
Finn Erik Rasmussen
Jesper Ganzhorn Ørskov

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18.04.2024

Direktion i Ejendomsselskabet Tangmosevej 104, Køge ApS

Johnny Bihl

Finn Erik Rasmussen

Jesper Ganzhorn Ørskov

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 18.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

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 m².

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 2023 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		3.476.619	3.431.391
Ejendomsomkostninger		(96.983)	(14.509)
Bruttoresultat		3.379.636	3.416.882
Andre driftsomkostninger		(176.824)	(167.807)
Driftsresultat		3.202.812	3.249.075
Andre finansielle indtægter		6.588	0
Andre finansielle omkostninger		(400.752)	(255.956)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.808.648	2.993.119
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	600.000
Årets resultat		3.508.648	3.593.119
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	500.000
Overført resultat		2.908.648	3.093.119
Resultatdisponering		3.508.648	3.593.119

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		55.500.000	54.800.000
Materielle aktiver	1	55.500.000	54.800.000
Anlægsaktiver		55.500.000	54.800.000
Andre tilgodehavender		6.326	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.989
Tilgodehavender		6.326	5.989
Likvide beholdninger		1.346.654	1.172.995
Omsætningsaktiver		1.352.980	1.178.984
Aktiver		56.852.980	55.978.984

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		10.000	10.000
Øvrige reserver		14.847.330	14.847.330
Overført overskud eller underskud		16.177.504	13.268.856
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	500.000
Egenkapital		31.634.834	28.626.186
Gæld til realkreditinstitutter		18.756.967	20.887.018
Deposita		3.688.455	3.688.455
Langfristede gældsforpligtelser	2	22.445.422	24.575.473
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	2.177.593	2.198.469
Anden gæld		595.131	578.856
Kortfristede gældsforpligtelser		2.772.724	2.777.325
Gældsforpligtelser		25.218.146	27.352.798
Passiver		56.852.980	55.978.984
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000	14.847.330	13.268.856	500.000	28.626.186
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	0	2.908.648	600.000	3.508.648
Egenkapital ultimo	10.000	14.847.330	16.177.504	600.000	31.634.834

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	53.336.350
Kostpris ultimo	53.336.350
Dagsværdireguleringer primo	1.463.650
Årets dagsværdireguleringer	700.000
Dagsværdireguleringer ultimo	2.163.650
Regnskabsmæssig værdi ultimo	55.500.000

Selskabets investeringsejendom er en butiksejendom på 7.957 m² beliggende i Køge (samlet grundareal udgør 21.801 m²). Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ejendommen er 100% udlejet på individuelle lejekontrakter.

Den årlige leje udgør i gennemsnit 443 kr./m².

Afkastkravet udgør 6,50% pr. 31.12.2023 (6,50% pr. 31.12.2022). En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 1,9 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 6.975 kr./m². Ekstern vurderingsmand har ikke medvirket ved vurderingen af ejendommen

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.177.593	2.198.469	18.756.967	10.065.105
Deposita	0	0	3.688.455	3.688.455
	2.177.593	2.198.469	22.445.422	13.753.560

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der har modtaget et vederlag på 30.000 kr.

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	55.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	700.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 55.500.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkredit.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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 bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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