

Tandrup Kollegiet ApS

Gl. Strandvej 216, 3050 Humlebæk

CVR-nr. 32 78 17 80

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. november 2016



Anders Tandrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Tandrup Kollegiet ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 4. november 2016

Direktion



Andreas Christian Tandrup



Anders Tandrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Tandrup Kollegiet ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Tandrup Kollegiet ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

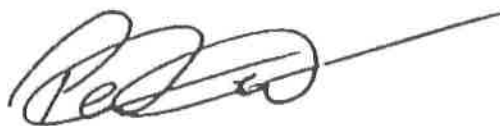
København, den 4. november 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 76 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Peter Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Tandrup Kollegiet ApS
Gl. Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32 78 17 80
Stiftet: 3. marts 2010
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
7. regnskabsår

Direktion

Andreas Christian Tandrup
Anders Tandrup

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Modervirksomhed

Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS

Associerede virksomheder

Noden ApS, Fredensborg
Ejendomsinvestering Danmark ApS, Fredensborg
Frederiksborgvej 73 ApS, Fredensborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med besiddelse af fast ejendom samt i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er efter ledelsens opfattelse ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er efter ledelsens skøn ingen usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.062 t.kr. mod 1.202 t.kr. sidste år. Driftsresultatet udgør 1.033 t.kr. mod 3.769 t.kr. sidste år, hvorimod årets resultat udviser et underskud på -1.632 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.606 t.kr.

Årets resultat er i væsentlige omfang påvirket negativt af værdiregulering på renteswapforpligtelse på 2.472 t.kr. og i det lys anses årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.061.695 | 1.202 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 90.000 | 2.800 |
| 1 Personaleomkostninger | -133.248 | -149 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 14.590 | -84 |
| Driftsresultat | 1.033.037 | 3.769 |
| Andre finansielle indtægter | 23.134 | 0 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -3.101.187 | -1.722 |
| Resultat før skat | -2.045.016 | 2.047 |
| 3 Skat af årets resultat | 412.268 | -441 |
| Årets resultat | -1.632.748 | 1.606 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.606 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.632.748 | 0 |
| Disponeret i alt | -1.632.748 | 1.606 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | 2016 | 2015 |
|--------------------------|--|-------------------|---------------|
| <u>Note</u> | | kr. | t.kr. |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 25.290.000 | 25.200 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 25.290.000 | 25.200 |
| 5 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 65.801 | 66 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 65.801 | 66 |
| | Anlægsaktiver i alt | 25.355.801 | 25.266 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 711.900 | 0 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 466.268 | 157 |
| | Andre tilgodehavender | 97.740 | 75 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 10.165 | 11 |
| | Tilgodehavender i alt | 1.286.073 | 243 |
| | Likvide beholdninger | 19.953 | 625 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.306.026 | 868 |
| | Aktiver i alt | 26.661.827 | 26.134 |

Balance 30. juni

| Passiver | 2016 | 2015 |
|---|-------------------|---------------|
| Note | kr. | t.kr. |
| Egenkapital | | |
| 6 Virksomhedskapital | 80.000 | 80 |
| 6 Overført resultat | 1.853.084 | 3.486 |
| Egenkapital i alt | 1.933.084 | 3.566 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.304.000 | 1.250 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 1.304.000 | 1.250 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 17.250.883 | 17.265 |
| Deposita | 730.020 | 708 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 17.980.903 | 17.973 |
| Renteswapforpligtelse | 4.598.552 | 2.126 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 732.274 | 1.144 |
| Anden gæld | 84.511 | 44 |
| Periodeafgrænsningsposter | 28.503 | 31 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.443.840 | 3.345 |
| Gældsforpligtelser i alt | 23.424.743 | 21.318 |
| Passiver i alt | 26.661.827 | 26.134 |
| | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | 2015/16 kr. | 2014/15 t.kr. |
|--|------------------|------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 112.587 | 140 |
| Pensioner | 17.816 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.845 | 9 |
| | 133.248 | 149 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Renteswapforpligtelse (forskydning) | 2.472.950 | 1.124 |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 45.275 | 44 |
| Andre renteomkostninger | 582.962 | 554 |
| | 3.101.187 | 1.722 |
| | | |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | -466.268 | -157 |
| Årets regulering af udskudt skat | 54.000 | 598 |
| | -412.268 | 441 |

Noter

| | 30/6 2016 kr. | 30/6 2015 t.kr. |
|---|-------------------|--------------------|
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli 2015 | 19.434.037 | 19.434 |
| Kostpris 30. juni 2016 | 19.434.037 | 19.434 |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2015 | 5.765.693 | 2.966 |
| Årets regulering til dagsværdi | 90.270 | 2.800 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2016 | 5.855.963 | 5.766 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | 25.290.000 | 25.200 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,0%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.093 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.933 t.kr. til 2.160 t.kr.

Noter

| | 30/6 2016 kr. | 30/6 2015 t.kr. |
|--|------------------|--------------------|
| 5. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. juli 2015 | 65.801 | 66 |
| Kostpris 30. juni 2016 | 65.801 | 66 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | 65.801 | 66 |

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

| | Ejerandel | Egenkapital kr. | Årets resultat kr. | Regnskabs- mæssig værdi hos Tandrup Kollegiet ApS kr. |
|---|-----------|--------------------|-----------------------|---|
| Noden ApS, Fredensborg | 45 % | 10.179.137 | 3.842.338 | 35.400 |
| Ejendomsinvestering Danmark ApS, Fredensborg | 38 % | 21.524.821 | 21.395.186 | 30.400 |
| Frederiksborgvej 73 ApS, Fredensborg | 24 % | 15.026.135 | 14.824.492 | 1 |
| | | 46.730.093 | 40.062.016 | 65.801 |

6. Egenkapital

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|--|--------------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2015 | 80.000 | 3.485.832 | 3.565.832 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -1.632.748 | -1.632.748 |
| Egenkapital 30. juni 2016 | 80.000 | 1.853.084 | 1.933.084 |

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været ændringer på virksomhedskapitalen.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.251 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 25.290 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Johs. Tandrup Metalvarefabrik Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tandrup Kollegiet ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Tandrup Kollegiet ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.