

**K/S Tagholm,
Nørresundby**
c/o Holmsberg Administration
ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV
CVR-nr. 29833060

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.03.2019

Dirigent

Navn: Anders Holmsberg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Resultatopgørelse for 2018	2
Balance pr. 31.12.2018	2
Egenkapitalopgørelse for 2018	2
Noter	2
Anvendt regnskabspraksis	2

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tagholm, Nørresundby

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.
5250 Odense SV

CVR-nr.: 29833060

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Irvin Silberling Svensson

Niels Claudi Arlund

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S Tagholm, Nørresundby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26.03.2019

Direktion

Irvin Silberling Svensson

Niels Claudi Arlund

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Tagholm, Nørresundby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tagholm, Nørresundby for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 26.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Takata Mücke

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10944

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje matrikel nr. 3DG Lindholm By, Lindholm, Tagholm 1, 9400 Nørresundby med et samlet areal på 12.191 m².

Selskabet har ingen ansatte.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er optaget til en vurderet salgspris på 50.000 t.kr., der er identisk med sidste års vurdering. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 11,91 % p.a. (2017: 11,66 %). Det forhøjede afkastkrav vurderes at være mere markedskonformt i det aktuelle marked.

Selskabet har som følge af tidligere nedskrivninger på investeringsejendommen en negativ egenkapital på 2.294 t.kr. pr. 31. december 2018. Det er ledelsens vurdering, at selskabet under hensyntagen til forventet driftsindtjening fra den fuldt udlejede investeringsejendom, vil have reetableret egenkapitalen inden for få år. Den forventede driftsindtjening generer tilstrækkelig likviditet til at selskabet kan dække sine forpligtelser i 2019, efterhånden som de forfalder. Årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

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 vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2018 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Nettoomsætning		<u>5.442.253</u>	<u>5.335.542</u>
Bruttoresultat		5.442.253	5.335.542
Andre driftsomkostninger		<u>(228.573)</u>	<u>(228.838)</u>
Driftsresultat		5.213.680	5.106.704
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.155.490)</u>	<u>(2.813.837)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.058.190	2.292.867
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(15.326.751)</u>
Årets resultat		4.058.190	(13.033.884)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.058.190</u>	<u>(13.033.884)</u>
		4.058.190	(13.033.884)

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		50.000.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	50.000.000	50.000.000
Anlægsaktiver		50.000.000	50.000.000
Aktiver		50.000.000	50.000.000

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		3.600.000	3.600.000
Øvrige reserver		11.039.437	11.039.437
Overført overskud eller underskud		<u>(16.933.548)</u>	<u>(20.991.738)</u>
Egenkapital		<u>(2.294.111)</u>	<u>(6.352.301)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		41.609.639	44.028.838
Deposita		<u>5.442.253</u>	<u>5.335.542</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>47.051.892</u>	<u>49.364.380</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.551.592	2.519.695
Bankgæld		2.185.673	3.832.569
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	175.000
Anden gæld		<u>504.954</u>	<u>460.657</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.242.219</u>	<u>6.987.921</u>
Gældsforpligtelser		<u>52.294.111</u>	<u>56.352.301</u>
Passiver		<u>50.000.000</u>	<u>50.000.000</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.600.000	11.039.437	(20.991.738)	(6.352.301)
Årets resultat	0	0	4.058.190	4.058.190
Egenkapital ultimo	3.600.000	11.039.437	(16.933.548)	(2.294.111)

Øvrige reserver består af supplerende indbetalinger fra kommanditisterne.

Noter

1. Going concern

Selskabet har pr. 31. december 2018 en negativ egenkapital på 2.294 t.kr.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet under hensyntagen til forventet driftsindtjening fra den fuldt udlejede investeringsejendom, har et forsvarligt kapitalgrundlag. Selskabets egenkapital forventes retableteret indenfor få år via driftsindtjening. Den forventede driftsindtjening genererer tilstrækkelig likviditet til at dække selskabets betalingsforpligtelser i 2019. Årsregnskabet aflægges derfor med fortsat drift for øje.

	Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>73.128.742</u>
Kostpris ultimo	<u>73.128.742</u>
Dagsværdireguleringer primo	<u>(23.128.742)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(23.128.742)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>50.000.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 11,91 % p.a. (31.12.2017: 11,66% p.a.). Det forhøjede afkastkrav vurderes at være mere markedskonformt i det aktuelle marked. Grundlejen følger nettoprisindekset. Ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi er den aktuelle leje anvendt. 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, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korigeret 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 50.000.000 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018, men kan afvige fra den faktiske salgsspris, 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.

Noter

	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	33.559.724
	33.559.724
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Selskabets investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 50.000.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, pantebreve og bankgæld.	
Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter og indbetalinger fra kommanditister.	
5. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	
Selskabets komplementar er Tagholm 1, Nørresundby ApS.	

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 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revisionsomkostninger, forsikringer mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

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 investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip og anvender en normalindtjeningsmodel til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. Det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter tilhørende renteswap og pantebreve 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 finansiell omkostning.

Selskabet har indgået swapaftale til delvis omlægning af renteprofil. Rentebetalinger i henhold til renteswap-aftalen indregnes under finansielle omkostninger, og dagsværdien pr. balancedagen indregnes i "Gæld til realkreditinstitutter" med en tilsvarende regulering direkte på egenkapitalen under "Overført overskud eller underskud".

Andre finansielle forpligtelser

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