

K/S TietgenByen

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 26 97 90 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2018.



Bendt Mortensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S TietgenByen.

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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. marts 2018

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer

Peter Loch

Jan Høgh Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S TietgenByen

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S TietgenByen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. marts 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160

Karen Kragesand Thomsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S TietgenByen
c/o Crescendo A/S
Chr. X's Vej 56-58
8260 Viby J

Telefon: 87 33 44 88
Telefax: 87 33 44 89
Hjemmeside: www.crescendo.dk

CVR-nr.: 26 97 90 13
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer
Peter Locht
Jan Høgh Kristensen

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsjendomme og dermed beslægtet virksomhed. Kommanditselskabet blev stiftet den 16. januar 2003 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 60b, Fraugde by, Fraugde, beliggende P.L. Brandts Alle 2, 5220 Odense SØ

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 5.268 t.kr. mod -1.743 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat af præget af opskrivninger af selskabets ejendom.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 22 stk. a 2.500 kr., hvilket svarer til 27,5 % af virksomhedskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 10 stk. egne aktier a 2.500 kr. Købssummen udgør 50.000 kr. Anparterne er erhvervet fra en tidligere kommanditist.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	472.208	530.084
Andre eksterne omkostninger	-384.738	-159.086
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-194.678	-191.512
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.030.000	-1.570.000
Driftsresultat	5.922.792	-1.390.514
2 Øvrige finansielle omkostninger	-654.370	-352.842
Årets resultat	5.268.422	-1.743.356
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.268.422	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.743.356
Disponeret i alt	5.268.422	-1.743.356

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	22.700.000	16.670.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.700.000</u>	<u>16.670.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>22.700.000</u>	<u>16.670.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	873	0
	Andre tilgodehavender	29.975	30.544
	Tilgodehavender i alt	<u>30.848</u>	<u>30.544</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.552.863</u>	<u>897.567</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.583.711</u>	<u>928.111</u>
	Aktiver i alt	<u>24.283.711</u>	<u>17.598.111</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Øvrige reserver	430.000	430.000
6	Overført resultat	2.872.713	-2.345.709
	Egenkapital i alt	3.502.713	-1.715.709
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	16.730.154	18.600.000
	Deposita	944.415	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.674.569	18.600.000
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.869.846	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	101
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.993	13.000
8	Anden gæld	1.222.590	700.719
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.106.429	713.820
	Gældsforpligtelser i alt	20.780.998	19.313.820
	Passiver i alt	24.283.711	17.598.111
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
El, vand og gas	126.772	87.931
Ejendomsskat og forsikring	50.161	92.661
Vedligeholdelse	17.745	10.920
	194.678	191.512
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.876	6.796
Andre finansielle omkostninger	647.494	346.046
	654.370	352.842
	31/12 2017	31/12 2016
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	24.718.832	24.718.832
Kostpris 31. december 2017	24.718.832	24.718.832
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-8.048.832	-6.478.832
Årets regulering til dagsværdi	6.030.000	-1.570.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-2.018.832	-8.048.832
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	22.700.000	16.670.000

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er primært lagerbygning.

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	200.000	200.000
	200.000	200.000
<p>Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 2.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.</p> <p>Investorerne har i henhold til vedtægterne § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.</p> <p>Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 22 stk. a 2.500 kr., hvilket svarer til 27,5 % af virksomhedskapitalen.</p> <p>Selskabet har i 2017 tilbagekøbt 10 anparter. Anparternes købssum er registreret i ledelsesberetningen.</p>		
5. Øvrige reserver		
Øvrige reserver 1. januar 2017	430.000	430.000
	430.000	430.000
<p>Vedrørende investorindskud.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-2.345.709	-527.353
Årets overførte overskud eller underskud	5.268.422	-1.743.356
Tilbagekøb grundet kommanditists konkurs	0	-75.000
Tilbagekøb af anparter	-50.000	0
	2.872.713	-2.345.709
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.600.000	18.600.000
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.869.846	0
	16.730.154	18.600.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.283.037	11.177.750

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Anden gæld		
Skyldig moms	263.401	0
Gæld komplementar	531.446	232.247
Andre skyldige poster	427.743	468.472
	<u>1.222.590</u>	<u>700.719</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, DKK 18.600.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 22.700.000.

- Pantebrev stort DKK 18.600.000
- Ejerpantebrev stort DKK 6.900.000
- Ejerpantebrev stort DKK 11.000.000

- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser.
- Transport i lejeindtægterne
- Indtrædelsesret i garanti DKK 9.300.000

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelses periode på tre måneder, i alt DKK 21.140.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S TietgenByen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen matr. nr. 60b, Fraugde By, Fraugde, beliggende P.L. Brandts Alle 2, 5220 Odense SØ, værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndte bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommene måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow model, baseret på forventede fremtidige netteopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Investeringsejendomme 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Som følge af at K/S Tietgenbyen ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets drift.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jan Høgh Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-265861343226

IP: 85.191.113.21

2018-03-23 06:24:40Z

NEM ID 

Mogens Weel Krammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693732874945

IP: 193.88.4.127

2018-03-23 07:46:21Z

NEM ID 

Peter Loch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-659897898035

IP: 195.254.169.68

2018-03-23 07:55:58Z

NEM ID 

Lars Sigfred Christensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-566637912737

IP: 188.180.107.67

2018-03-23 08:04:38Z

NEM ID 

Karen Kragesand Thomsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:62969813

IP: 188.180.107.67

2018-03-23 08:19:46Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>