

# 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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bendt Mortensen', written over a horizontal line.

**Bendt Mortensen**

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. marts 2017

### 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 2016 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 16. marts 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen  
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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: <a href="http://www.crescendo.dk">www.crescendo.dk</a>
	CVR-nr.: 26 97 90 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Mogens Weel Krammer Peter Locht Jan Høgh Kristensen
<b>Revisor</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at investere i erhvervsejendomme 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 -1.743 t.kr. mod -5.949 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er præget af nedskrivninger af selskabets ejendom, og tomgang i lejemålet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S TietgenByen 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.

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. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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

Ejendommene 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 påbegyndt 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 nettopengestrømme 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".

Ejendommene 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	530.084	2.320.862
Andre eksterne omkostninger	-159.086	-164.154
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-191.512	0
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.570.000	-7.654.048
<b>Driftsresultat</b>	<b>-1.390.514</b>	<b>-5.497.340</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-352.842	-452.068
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.743.356</b>	<b>-5.949.408</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	0	-1.181.168
Disponeret fra overført resultat	-1.743.356	-4.768.240
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.743.356</b>	<b>-5.949.408</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>16.670.000</u>	<u>18.240.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.670.000</u>	<u>18.240.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.670.000</u></b>	<b><u>18.240.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>30.544</u>	<u>101</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.544</u>	<u>101</u>
	Likvide beholdninger	<u>897.567</u>	<u>993.305</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>928.111</u></b>	<b><u>993.406</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.598.111</u></b>	<b><u>19.233.406</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	200.000	200.000
6	Øvrige reserver	430.000	430.000
7	Overført resultat	-2.345.709	-527.353
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.715.709</b>	<b>102.647</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
8	Gæld til realkreditinstitutter	18.600.000	18.600.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.600.000	18.600.000
	Gæld til pengeinstitutter	101	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	14.764
9	Anden gæld	700.719	515.995
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	713.820	530.759
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.313.820</b>	<b>19.130.759</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.598.111</b>	<b>19.233.406</b>
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme</b>		
El, vand og gas	87.931	0
Ejendomsskat og forsikring	92.661	0
Vedligeholdelse	10.920	0
	<u><b>191.512</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering ejendom	-1.570.000	-7.660.000
Værdiregulering gældsforpligtelser	0	5.952
	<u><b>-1.570.000</b></u>	<u><b>-7.654.048</b></u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	6.796	3.536
Andre finansielle omkostninger	346.046	448.532
	<u><b>352.842</b></u>	<u><b>452.068</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2016	<u>24.718.832</u>	<u>24.718.832</u>
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>24.718.832</u></b>	<b><u>24.718.832</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-6.478.832	1.181.168
Årets regulering til dagsværdi	<u>-1.570.000</u>	<u>-7.660.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b>	<b><u>-8.048.832</u></b>	<b><u>-6.478.832</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>16.670.000</u></b>	<b><u>18.240.000</u></b>

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.

Ejendommen er primært lagerbygning

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>

Stamkapitalen består af 80 anparter a nominelt DKK 2.500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Investorerne har i henhold til vedtægternes § 5 pligt til at indbetale op til 60% af årets skattemæssige underskud efter maksimale skattemæssige afskrivninger.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

Selskabet har i 2016 tilbagekøbt 12 anparter. Anparternes købesum er registeret i note 7.

<b>6. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2016	<u>430.000</u>	<u>430.000</u>
	<b><u>430.000</u></b>	<b><u>430.000</u></b>

Vedrørende investeringsunderskud.

## Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-527.353	4.940.887
Årets overførte overskud eller underskud	-1.743.356	-4.768.240
Udloddet resultat	0	-700.000
Tilbagekøb grundet kommanditists konkurs	-75.000	0
	<u><b>-2.345.709</b></u>	<u><b>-527.353</b></u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<u><b>18.600.000</b></u>	<u><b>18.600.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>11.177.750</u>	<u>13.134.728</u>
<b>9. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	0	274.669
Gæld komplementar	232.247	228.326
Andre skyldige poster	<u>468.472</u>	<u>13.000</u>
	<u><b>700.719</b></u>	<u><b>515.995</b></u>
<b>10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
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 2016 udgør DKK 16.238.052		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pantebrev stort DKK 18.600.000</li> <li>- Ejerpantebrev stort DKK 6.900.000</li> <li>- Ejerpantebrev stort DKK 11.000.000</li> </ul>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Transport i kommanditisternes forfaldne og uforfaldne indbetalingsforpligtelser</li> <li>- Transport i lejeindtægterne</li> <li>- Indtrædelsesret i garanti DKK 9.300.000</li> </ul>		

## Noter

---

### 11. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig til opsigelsesperioden på tre måneder, i alt DKK 22.781.

Selskabet forpligtet sig til, som vederlag til komplementarselskabet, at udbetale 5% af selskabets overskud før finansielle poster hvert år.