

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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2016.

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

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 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 25. februar 2016

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 2015 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 25. februar 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

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
E-mail: post@crescendo.dk

CVR-nr.: 26 97 90 13
Stiftet: 16. januar 2003
Hjemsted: Århus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Bestyrelse

Mogens Weel Krammer
Peter Locht
Jan Høgh Kristensen

Komplementar

Tietgenbyen Komplementar ApS

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 6. april 2016 på selskabets
adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 -5.949 t.kr. mod -969 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er præget af nedskrivninger af selskabets ejendom.

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 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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning	2.320.862	2.305.595
Andre eksterne omkostninger	-164.154	-123.682
1 Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	0	-39.121
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.654.048	-2.701.007
Driftsresultat	-5.497.340	-558.215
Andre finansielle indtægter	0	245
3 Andre finansielle omkostninger	-452.068	-410.721
Årets resultat	-5.949.408	-968.691
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.074.659
Overføres til vedtægtsmæssige reserver	-1.181.168	-2.043.350
Disponeret fra overført resultat	-4.768.240	0
Disponeret i alt	-5.949.408	-968.691

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	18.240.000	25.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.240.000</u>	<u>25.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.240.000</u>	<u>25.900.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	101	0
Tilgodehavender i alt	<u>101</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	993.305	289.758
Omsætningsaktiver i alt	<u>993.406</u>	<u>289.758</u>
Aktiver i alt	<u>19.233.406</u>	<u>26.189.758</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Øvrige lovpligtige reserver	0	1.181.168
7 Øvrige reserver	430.000	430.000
8 Overført resultat	-527.353	4.940.887
Egenkapital i alt	102.647	6.752.055
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	18.600.000	18.605.952
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.600.000	18.605.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.764	0
10 Anden gæld	515.995	831.751
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	530.759	831.751
Gældsforpligtelser i alt	19.130.759	19.437.703
Passiver i alt	19.233.406	26.189.758
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		
Ejendomsskat og forsikring	0	39.121
	0	39.121
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendom	-7.660.000	-2.043.350
Tab ved salg af grund	0	-657.285
Værdiregulering gældsforpligtelser	5.952	-372
	-7.654.048	-2.701.007
3. Andre finansielle omkostninger		
Vederlag komplementar	3.536	0
Andre renteomkostninger	448.532	410.721
	452.068	410.721

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	24.718.832	27.041.482
Afgang i årets løb	0	-2.322.650
Kostpris 31. december 2015	24.718.832	24.718.832
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.181.168	3.224.518
Årets regulering til dagsværdi	-7.660.000	-2.043.350
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-6.478.832	1.181.168
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	18.240.000	25.900.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ejendommen er primært lagerbygning.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	200.000	200.000
	200.000	200.000

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 6 år.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
6. Øvrige lovpligtige reserver				
Øvrige lovpligtige reserver 1. januar 2015	1.181.168	3.224.518		
Nedskrivning ejendom	-1.181.168	-2.043.350		
	0	1.181.168		
7. Øvrige reserver				
Øvrige reserver 1. januar 2015	430.000	430.000		
	430.000	430.000		
Vedrørende investorindskud.				
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	4.940.887	7.666.228		
Årets overførte overskud eller underskud	-4.768.240	1.074.659		
Udloddet resultat	-700.000	-3.800.000		
	-527.353	4.940.887		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	13.134.728	18.600.000	18.605.952
	0	13.134.728	18.600.000	18.605.952
			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
10. Anden gæld				
Moms			274.669	695.626
Gæld komplementar			228.326	119.895
Andre skyldige poster			13.000	16.230
			515.995	831.751

Noter

11. 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 2015 udgør DKK 20.990.000

- 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

12. Eventualposter

Eventualaktiver

A/S Harald Nyborg har afgivet garanti, som udgør ½ års husleje, til opfyldelse af forpligtelserne i den indgåede lejekontrakt.

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 22.371.

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