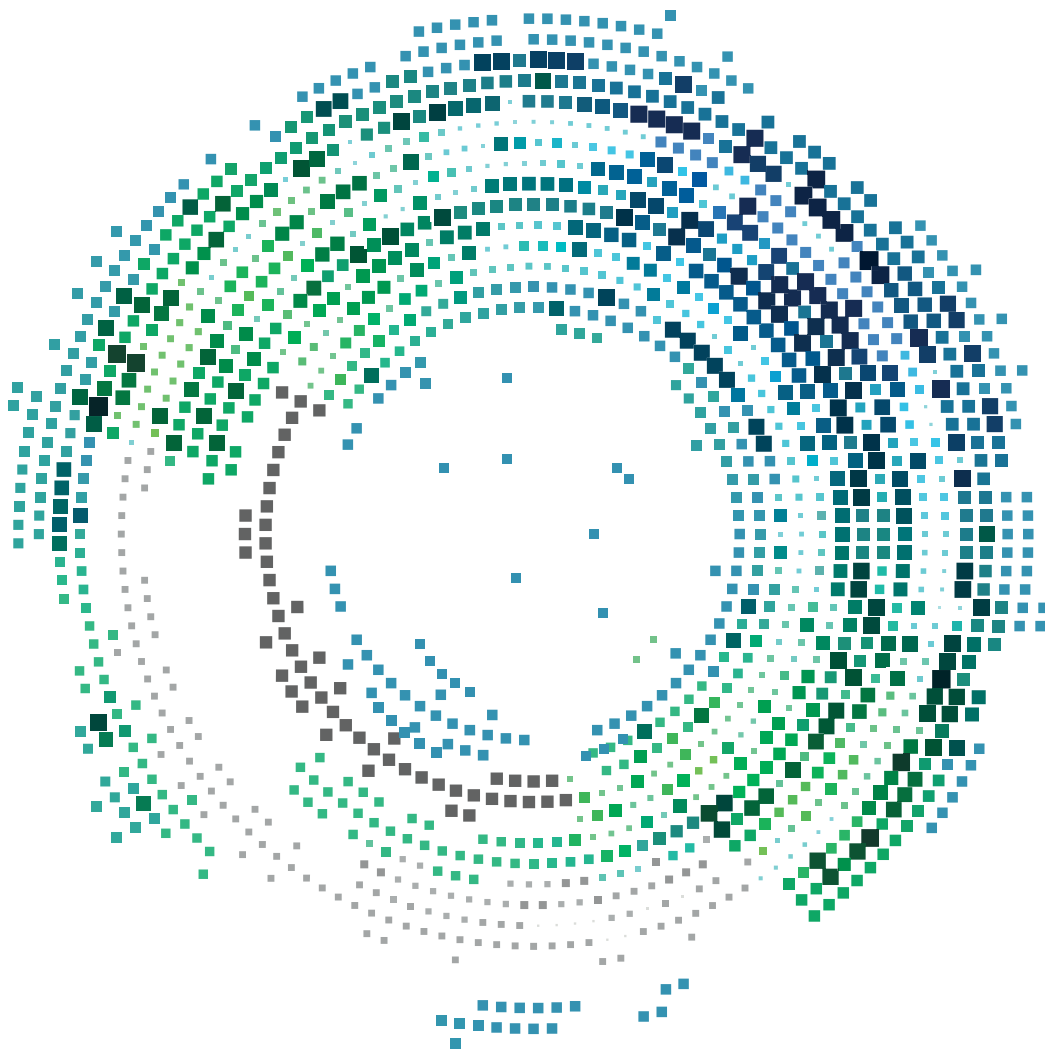




K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup

Strandvejen 162
3070 Snekkersten
CVR-nr. 24251489

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.06.2022

Bent Broberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup
Strandvejen 162
3070 Snekkersten

CVR-nr.: 24251489
Hjemsted: Helsingør
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jan Mølhave Pedersen, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 09.06.2022

Bestyrelse

Jan Mølhav Pedersen

formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Kolding, den 09.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Tåstrupgårdsvej 34, Tåstrup.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Markedsværdien af selskabets ejendom er værdiansat til 52.000 t.kr. pr. 31.12.2021.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en forventet langsigtet nettolejeindtægt på 3.900 t.kr. og en afkastfaktor på 7,5%.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i note 2 samt note 4 vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendom og de centrale forudsætninger herfor.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		6.131.218	6.092.598
Andre eksterne omkostninger		(123.291)	(157.082)
Ejendomsomkostninger		(549.437)	(502.128)
Bruttoresultat		5.458.490	5.433.388
Andre finansielle omkostninger	3	(2.887.434)	(2.951.776)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.571.056	2.481.612
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(5.000.000)	(3.000.000)
Årets resultat		(2.428.944)	(518.388)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(2.428.944)	(518.388)
Resultatdisponering		(2.428.944)	(518.388)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		52.000.000	57.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	4	52.000.000	57.000.000
Anlægsaktiver			
		52.000.000	57.000.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		104	104
Tilgodehavender		104	104
Omsætningsaktiver			
		104	104
Aktiver		52.000.104	57.000.104

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		20.000.000	20.000.000
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		(11.689.149)	(12.615.078)
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		4.640.778	2.322.709
Overført overskud eller underskud		(8.540.631)	(5.685.759)
Egenkapital		4.410.998	4.021.872
Gæld til realkreditinstitutter		36.063.030	39.269.614
Anden gæld	5	2.586.044	4.901.678
Langfristede gældsforpligtelser	6	38.649.074	44.171.292
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	3.152.927	3.556.128
Bankgæld		5.118.914	4.318.990
Anden gæld		668.191	931.822
Kortfristede gældsforpligtelser		8.940.032	8.806.940
Gældsforpligtelser		47.589.106	52.978.232
Passiver		52.000.104	57.000.104
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	7		
Dagsværdioplysninger	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	20.000.000	(12.615.078)	2.322.709	(5.685.759)	4.021.872
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	925.929	0	0	925.929
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	2.318.069	0	2.318.069
Øvrige egenkapitalposter	0	0	0	(425.928)	(425.928)
Årets resultat	0	0	0	(2.428.944)	(2.428.944)
Egenkapital ultimo	20.000.000	(11.689.149)	4.640.778	(8.540.631)	4.410.998

I årets opkrævninger af tilgodehavende selskabskapital indgår 425.928 kr. vedrørende nødlidende investorer. Selskabets ledelse har vurderet, at de akkumulerede tilgodehavender på 2,3 mio. kr. er uerholdelige, og har derfor valgt at eftergive disse.

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indgået en aftale om en ny længerevarende lejeaftale. Aftalen omfatter en 10-årig periode og samtidig en opgradering af selskabets ejendom.

I forlængelse af den indgåede lejeaftale er der ligeledes indgået aftale omkring en samlet refinansiering af ejendommen.

Der er ikke fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede langsigtede nettoglejendeindtægter. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendomme og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

3 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	593.445	608.712
Øvrige finansielle omkostninger	2.293.989	2.343.064
	2.887.434	2.951.776

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	46.135.509	1.943.255
Kostpris ultimo	46.135.509	1.943.255
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.943.255)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(1.943.255)
Dagsværdireguleringer primo	10.864.491	0
Årets dagsværdireguleringer	(5.000.000)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.864.491	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.000.000	0

Selskabets investeringsejendom er en større butiksejendom på 3.842 m², kælder samt sikrings- og teknikrum beliggende i Høje Tåstrup. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet.

Dagsværdien er vurderet på baggrund af en forventet langsigtet nettoglejende indtægt på 3.900 t.kr. og en afkastfaktor på 7,50% pr. 31.12.2021 (8% pr. 31.12.2020). Den nuværende lejeaftale udløber i 2022.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 3.700 t.kr. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

5 Anden gæld (langfristet)

Anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser består af mellemregning med selskabets komplementar Tåstrupgårdsvej 34, 1996 ApS og dagsværdi af renteswap.

Dagsværdi af renteswap er negativ med 2.275 t.kr. pr. 31.12.2021. Renteswappen er indgået med selskabets bankforbindelse som modpart til sikring af selskabets variabelt forrentede realkredit- og banklån. Renteswappen har en hovedstol på 47,4 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,9% frem til udgangen af 2022.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.152.927	3.556.128	36.063.030	24.172.075
Anden gæld	0	0	2.586.044	0
	3.152.927	3.556.128	38.649.074	24.172.075

7 Personaleforhold

Der har været gennemsnitligt 0 antal ansatte i 2020.

8 Dagsværdioplysninger

	Afledte finansielle instrumenter kr.	Investerings- ejendom kr.
Dagsværdi ultimo	(2.275.434)	52.000.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	2.318.069	(5.000.000)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 52.000 t.kr.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for realkreditgæld og bankgæld.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeindtægterne indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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