

K/S Tornesch

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(11. regnskabsår)

CVR nr. 10136962

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13-16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Tornesch.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2014

I direktion:

Jesper Ryder

I bestyrelsen:

Jesper Ryder (formand)

Birger Sode-Larsen

Lars Arndt Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Tornesch

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Tornesch for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 11. april 2014

Revision Aarhus

Godkendt Revisionsaktieselskab

Kaj Kromann Laschewski

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Tornesch c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 10136962 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Komplementar	ApS Tornesch Komplementar
Bestyrelse	Jesper Ryder (formand) Birger Sode-Larsen Lars Arndt Nielsen
Direktion	Jesper Ryder
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Revision Aarhus Godkendt Revisionsaktieselskab Bryggervej 28 8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Esinger Strasse 3, 25436 Tornesch, Tyskland.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.695.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 9.638.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 7.942.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 5.953. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 18.120.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Tornesch for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabets omregning af udenlandsk valuta er ændret i forhold til 2012. Dette har medført, at årets resultat er påvirket positivt med ca. t.DKK 0 for 2013 og t.DKK 40 for 2012. i forhold til den praksis, der blev fulgt frem til 31/12 2012. Egenkapitalen er ikke påvirket af ændringen. Selskabet har foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2012.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på EUR 746,03 (746,04 pr. 31/12 2012).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter		5.481.756	5.414.599
Driftsomkostninger	2	<u>-498.418</u>	<u>-247.624</u>
Nettoleje		4.983.338	5.166.975
Administrationsomkostninger	3	<u>-781.642</u>	<u>-298.685</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		4.201.696	4.868.290
Finansielle indtægter	4	1.962	2.506
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.508.164</u>	<u>-2.446.464</u>
Resultat før dagsværdiregulering		1.695.494	2.424.332
Værdireguleringer	6	<u>-9.637.721</u>	<u>2.268.572</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-7.942.227</u>	<u>4.692.904</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-7.942.227</u>	<u>4.692.904</u>
		<u>-7.942.227</u>	<u>4.692.904</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>59.682.400</u>	<u>67.143.600</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>59.682.400</u>	<u>67.143.600</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>59.682.400</u>	<u>67.143.600</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	290.700	192.313
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>0</u>	<u>173.617</u>
Tilgodehavender i alt		<u>290.700</u>	<u>365.930</u>
Likvide beholdninger	12	<u>404.762</u>	<u>902.590</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>695.462</u>	<u>1.268.520</u>
AKTIVER I ALT		<u>60.377.862</u>	<u>68.412.120</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.830.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	9.710.498	10.296.689
Overført resultat	9	-3.757.478	2.779.058
EGENKAPITAL I ALT		5.953.020	13.075.747
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	50.345.984	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		50.345.984	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	10	2.911.669	54.080.420
Bankgæld		770.411	0
Anden gæld	11	396.778	1.255.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.078.858	55.336.373
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		54.424.842	55.336.373
PASSIVER I ALT		60.377.862	68.412.120
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets 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 eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	99.758	103.793
Ejendomsadministrationshonorar	105.366	112.409
Vedligeholdelse	202.024	187.535
Ejerandel fællesomkostninger	55.287	-199.377
Ejendomsskat	35.983	43.264
Driftsomkostninger i alt	498.418	247.624
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	114.876	104.985
Honorar, forældelse	4.000	0
Advokathonorar	83.160	65.857
Revision, Danmark	30.775	46.536
Regnskabsudarbejdelse	12.500	0
Revision, Tyskland	16.649	0
Konsulent honorar	12.089	42.392
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.716	4.109
Gruppelivsforsikring	0	30.840
Gebyrer m.v.	44.165	1.827
Låneomkostninger	438.135	0
Diverse omkostninger	20.577	2.139
Administrationsomkostninger i alt	781.642	298.685
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	310	2.506
Renter, investorer	1.652	0
Finansielle indtægter i alt	1.962	2.506
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Hamburger Sparkasse	526.300	0
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	450.511	0
Renter, prioritetsgæld, EuroHypo	921.760	1.541.978
Renter, prioritetsgæld, Glitnir	407.582	902.286
Renter, komplementarselskab	6.284	1.827
Renter, øvrige	3.736	0
Kurstab, valuta	191.991	373
Finansielle omkostninger i alt	2.508.164	2.446.464

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-7.460.400	2.002.320
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-800	235.800
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 10	-2.363.872	0
Regulering langfristet gæld, valutakursrelateret, jf. note 10	187.351	-189.924
Regulering, øvrige	0	220.376
Værdireguleringer i alt	-9.637.721	2.268.572
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	76.366.220	76.635.354
Korrektion tidligere år	0	-269.134
Anskaffelsessum, ultimo	76.366.220	76.366.220
Anskaffelsessum, ultimo, EUR	10.272.285	10.272.285
Regulering til dagsværdi, primo	-9.222.620	-11.729.874
Korrektion tidligere år	0	269.134
Årets regulering, afkastrelateret	-7.460.400	2.002.320
Årets regulering, valutakursrelateret	-800	235.800
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.683.820	-9.222.620
Dagsværdi pr. 31.12	59.682.400	67.143.600
Dagsværdi pr. 31.12, EUR	8.000.000	9.000.000
Afkastprocent	8,35%	7,50%
Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.		
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	57.947.398	64.977.677
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	61.524.504	69.458.897
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende leje	118.837	119.611
Fællesomkostninger	117.170	0
Tilgodehavende dansk moms	54.693	57.108
Øvrige tilgodehavender	0	15.594
Andre tilgodehavender i alt	290.700	192.313

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
253 kommanditanparter á kr. 110.000	<u>27.830.000</u>	<u>29.300.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
293 kommanditanparter á kr. 35.142, primo	10.296.689	11.918.152
Korrektion primo	0	-1.621.463
Annulerede anparter	-1.405.691	0
Ændring i året	<u>819.500</u>	<u>0</u>
253 kommanditanparter á kr. 38.381, ultimo	<u>9.710.498</u>	<u>10.296.689</u>
Resthæftelse i alt	<u>18.119.502</u>	<u>19.003.311</u>
Pr. anpart	<u>71.619</u>	<u>64.858</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.779.058	-3.535.309
Korrektion primo	0	1.621.463
Annulerede anparter	1.405.691	0
Overført af årets resultat	<u>-7.942.227</u>	<u>4.692.904</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-3.757.478</u>	<u>2.779.058</u>
Egenkapital i alt	<u>5.953.020</u>	<u>13.075.747</u>

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
10 Langfristede gældsforpligtelser		
Hamburger Sparkasse	36.794.832	0
Ringkjøbing Landbobank	14.096.376	0
Euro Hypo	0	42.150.360
Glitnir	0	11.740.136
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	50.891.208	53.890.496
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt EUR	6.821.953	7.248.997
Værdiregulering, primo	189.924	0
Årets værdiregulering, renterelateret	2.363.872	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-187.351	189.924
Værdiregulering, ultimo	2.366.445	189.924
Dagsværdi pr. 31.12	53.257.653	54.080.420
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi EUR	7.138.808	7.248.997
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	4.177.768	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	46.168.216	0
Langfristet del i alt	50.345.984	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.911.669	54.080.420
11 Anden gæld		
Mellemregning med ApS Tornesch Komplementar	133.628	130.210
Depositum	0	47.410
Fællesomkostninger	0	167.776
Skyldig moms	70.341	10.647
Skyldige renter	28.831	806.623
Skyldige omkostninger	163.978	93.287
Anden gæld i alt	396.778	1.255.953

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 59.682 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Af likvide beholdninger er kr. 373.015 deponeret på spærret konto hos 1. prioriteten.

Lånet i Ringkjøbing Landbobank er uopsigeligt til 1. juli 2018.

Selskabets finansieringskilder har transport i lejeindtægterne.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.