

---

# ***K/S Christianshavns Kanal 4***

Thylander Gruppen, c/o Store Strandstræde 19, 1.,  
1255 København K

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 17 14 31 07

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/4 2016

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Christianshavns Kanal 4.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

## Direktion

Lars Thylander

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Christianshavns Kanal 4

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christianshavns Kanal 4 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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

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 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 vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 13. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Christianshavns Kanal 4  
Thylander Gruppen  
c/o Store Strandstræde 19, 1.  
1255 København K

CVR-nr.: 17 14 31 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. oktober 1992

Hjemstedskommune: København

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er drift og udvikling af ejendommen matr. nr. 547 Christianshavns Kvarter, beliggende Christianshavns Kanal 4, 1406 København K., samt anden form for investering.

### Direktion

Lars Thylander  
Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.100.808</b>	<b>2.089.809</b>
Andre driftsindtægter		32.258	23.847
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-404.524	-350.159
Andre eksterne omkostninger		-190.342	-165.565
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>1.538.200</b>	<b>1.597.932</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	26.674	1.823.309
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>1.564.874</b>	<b>3.421.241</b>
Finansielle indtægter	2	1.863	45.403
Finansielle omkostninger	3	-810.594	-802.109
<b>Årets resultat</b>		<b>756.143</b>	<b>2.664.535</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		756.143	2.664.535
		<b>756.143</b>	<b>2.664.535</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		34.927.869	34.755.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>34.927.869</b>	<b>34.755.118</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>34.927.869</b>	<b>34.755.118</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.506.318	1.249.574
Andre tilgodehavender		45.787	22.065
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.552.105</b>	<b>1.271.639</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.066.856</b>	<b>4.751.310</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.618.961</b>	<b>6.022.949</b>
<b>Aktiver</b>		<b>41.546.830</b>	<b>40.778.067</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Reserver vedrørende finansielle instrumenter		-1.698.652	-1.934.412
Overført resultat		14.604.995	13.848.852
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>15.406.343</b>	<b>14.414.440</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.346.105	23.349.831
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>23.346.105</b>	<b>23.349.831</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.863	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		86.379	84.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.475	78.846
Anden gæld		2.623.665	2.850.892
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.794.382</b>	<b>3.013.796</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.140.487</b>	<b>26.363.627</b>
<b>Passiver</b>		<b>41.546.830</b>	<b>40.778.067</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	26.674	1.803.607
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>19.702</u>
	<b><u>26.674</u></b>	<b><u>1.823.309</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	44.062
Andre finansielle indtægter	<u>1.863</u>	<u>1.341</u>
	<b><u>1.863</u></b>	<b><u>45.403</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	3.508
Andre finansielle omkostninger	<u>810.594</u>	<u>798.601</u>
	<b><u>810.594</u></b>	<b><u>802.109</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar 2015	32.841.927
Tilgang i årets løb	146.077
Kostpris 31. december 2015	<u>32.988.004</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.913.191
Årets værdireguleringer	26.674
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.939.865</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>34.927.869</u></b>

Afkastkrav ved værdiansættelse: 4,90%

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Beliggenhed: København K

Antal kvadratmeter: 1.777

Karakteristika: Bolig, erhverv, kajplads

Udlejningsgrad pr. 31. december 2015: 100%

Følsomhedsanalyse: Stigning i afkastkrav med 0,25% point medfører reduktion i værdi på ca. DKK 2,5 mio.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserver vedrørende finansielle instrumenter	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2015	2.500.000	-1.934.412	13.848.852	14.414.440
Regulering renteswap til dagsværdi	0	235.760	0	235.760
Årets resultat	0	0	756.143	756.143
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>2.500.000</u></b>	<b><u>-1.698.652</u></b>	<b><u>14.604.995</u></b>	<b><u>15.406.343</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	23.336.791	23.349.831
Mellem 1 og 5 år	9.314	0
Langfristet del	23.346.105	23.349.831
Inden for 1 år	1.863	0
	<b>23.347.968</b>	<b>23.349.831</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	34.927.869	34.755.118
--	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet solidarisk selvskyldnerkaution overfor TGP F ApS, Dr. Tværgade 8 ApS og Onsgaarden ApS, herunder er bankindeståender på TDKK 1.087 pr. 31. december 2015 stillet til sikkerhed for bankengagement, hvor den samlede regnskabsmæssige netto værdi af likvide midler og negative rentesikringsaftaler pr. 31. december 2015 udgør TDKK 3.025.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som konsekvens af ændring af årsregnskabsloven ændres regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

I forbindelse med implementering af praksisændringen er det besluttet at anvende overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015 hvorved sammenligningstal for 2014 ikke er tilpasset. Praksisændringen har påvirket årets resultat og egenkapital med DKK 62.702.

Bortset fra ovenstående område er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

## **Regnskabspraksis**

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

### **Regnskabsmæssig afdækning**

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen og består af huslejeindtægter samt opkrævne fællesbidrag til dækning af lejernes andel af driftsudgifterne vedrørende regnskabsåret.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### **Finansielle poster**

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

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, med tillæg af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendommen på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

Værdiansættelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi. .