

K/S Christianshavns Kanal 4

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr. 17143107

Årsrapport for 2017

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. februar 2018

Inge Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11 |
| Noter | 13 |

K/S Christianshavns Kanal 4

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|---|
| Virksomheden | K/S Christianshavns Kanal 4 c/o DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg |
| CVR-nr. | 17143107 |
| Regnskabsår | 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| Hjemstedskommune | Frederiksberg |
| Direktion | Kim Nielsen , Direktør Hans Christian Melgaard , Direktør |
| Revisor | ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228 |

K/S Christianshavns Kanal 4

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017 for K/S Christianshavns Kanal 4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

Direktion

Kim Nielsen
Direktør

Hans Christian Melgaard
Direktør

K/S Christianshavns Kanal 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Christianshavns Kanal 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Christianshavns Kanal 4 for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den 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 derudover 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.

Frederiksberg, den 28. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Ole Karstensen
Statsautoriseret revisor
mnenr16615

Allan Lunde Pedersen
Statsautoriseret revisor
mnenr34495

K/S Christianshavns Kanal 4

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje matr.nr. 547 Christianshavns Kvarter, beliggende Christianshavns Kanal 4, 1406 København K., og udleje ejendommen, samt anden form for investering.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2017 blev et underskud på 1.997 t. kr. mod et overskud i 2016 på 8.408 t. kr. Årets forrentning af egenkapitalen udgør -8,1%.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Udlejningen har i lighed med tidligere år været på et stabilt niveau, og resultatet af udlejningsaktiviteten anses for tilfredsstillende.

Herudover er årets resultat påvirket af reguleringen af ejendommen til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat efter DCF metoden.

Risiko

Risikoen ved investering i og drift af ejendomme må anses for relativt begrænset, da der overvejende er tale om ejendomme med stabile boliglejere.

Begivenheder efter balancedagen

Der er i tiden 31. december 2017 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, som efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til fremtiden

Resultat før værdiregulering forventes at ligge på et stabilt niveau. Resultatet vil kunne være påvirket af planlagte vedligeholdelsesudgifter. Værdiregulering af ejendomme vil afhænge af den generelle økonomiske udvikling.

Det fortsat lave renteniveau bidrager til at stabilisere ejendomsmarkedet for især velbeliggende ejendomme. Stigende købsinteresse fra bl.a. udenlandske investorer, danske institutionelle investorer og private investorer har bidraget til øget omsætning af ejendomme, og der synes også fremover at være generel god investorinteresse, hvilket har bidraget til højere værdiansættelse af ejendomme med god beliggenhed.

K/S Christianshavns Kanal 4

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Lejeindtægter | | 2.172.784 | 2.091.002 |
| Andre eksterne omkostninger | 1 | -706.678 | -693.945 |
| Bruttoresultat | | 1.466.106 | 1.397.057 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme | | -3.110.640 | 9.245.750 |
| Driftsresultat | | -1.644.534 | 10.642.807 |
| Finansielle indtægter | 2 | 0 | 44.736 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -352.901 | -2.279.135 |
| Årets resultat | | -1.997.435 | 8.408.408 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.997.435 | 8.408.408 |
| Resultatdesponering | | -1.997.435 | 8.408.408 |

K/S Christianshavns Kanal 4

Balance 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 41.062.980 | 44.173.620 |
| Materielle anlægsaktiver | | 41.062.980 | 44.173.620 |
| Anlægsaktiver | | 41.062.980 | 44.173.620 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 4 | 610.031 | 1.456 |
| Andre tilgodehavender | | 277.228 | 46.981 |
| Tilgodehavender | | 887.259 | 48.437 |
| Likvide beholdninger | | 905.904 | 180.764 |
| Omsætningsaktiver | | 1.793.163 | 229.201 |
| Aktiver | | 42.856.143 | 44.402.821 |

K/S Christianshavns Kanal 4

Balance 31. december

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 2.500.000 | 2.500.000 |
| Overført resultat | | 21.015.968 | 23.013.403 |
| Egenkapital | 5 | 23.515.968 | 25.513.403 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4 | 17.311.475 | 0 |
| Deposita | | 714.563 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 18.026.038 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4 | 472.390 | 17.783.865 |
| Anden gæld | | 841.747 | 1.105.553 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.314.137 | 18.889.418 |
| Gældsforpligtelser | | 19.340.175 | 18.889.418 |
| Passiver | | 42.856.143 | 44.402.821 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |

K/S Christianshavns Kanal 4

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Selskabet er omfattet af reglerne for regnskabsklasse B i årsregnskabsloven.

Årsrapporten for K/S Christianshavns Kanal 4 for 2017 er udarbejdet og opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til regnskabsaflæggelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

For bedre at afspejle aktiviteter i selskabet, er der foretaget visse ændringer i præsentationen af resultatopgørelse og balance i forhold til sidste år. Sammenligningstal er tilsvarende tilpasset.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

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

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i overensstemmelse med periodiseringsprincippet uanset betalingstidspunkt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

K/S Christianshavns Kanal 4

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsværdien tillagt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende efter DCF-baserede værdiansættelsesmetode til opgørelse af dagsværdien.

Dagsværdien er beregnet på baggrund af den DCF-baserede værdiansættelsesmetode. Der foretages dagsværdiberegning for den enkelte ejendom på baggrund af ledelsesgodkendt budget, herunder 10-årige drifts- og vedligeholdelsesbudgetter.

Dagsværdiberegningen af investeringsejendomme efter DCF-modellen tager udgangspunkt i opgørelse af den enkelte periodes nettopengestrøm i en 10-årig budgetperiode, som herefter tilbagediskonteres samt af terminalværdien, hvor den forventede og normaliserede langsigtede indtjening er fastlagt og værdiansættes efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforskel til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af nutidsværdien, er afkastprocenten for den enkelte ejendom tillagt en korrektion for den langsigtede inflation.

Ændringer i dagsværdien i forhold til ejendommens kostpris foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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

Gældsforpligtelser

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

K/S Christianshavns Kanal 4

Noter

1. Andre eksterne omkostninger

Antal beskæftigede i året: 0

Der har i året ikke været udgifter til vederlag til direktion.

2. Finansielle poster netto

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Finansielle indtægter | 0 | 44.736 |
| Andre finansielle omkostninger | -352.901 | -2.279.135 |
| | -352.901 | -2.234.399 |

3. Investeringsejendomme

| | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kostpris primo | 32.988.005 | 32.988.005 |
| Kostpris ultimo | 32.988.005 | 32.988.005 |
| Dagsværdireguleringer primo | 11.185.615 | 1.939.865 |
| Årets reguleringer | -3.110.640 | 9.245.750 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 8.074.975 | 11.185.615 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 41.062.980 | 44.173.620 |

Diskonteringsrente i procent 4,40

Dagsværdien var i 2016 fastlagt i overensstemmelse med overdragelsesaftale mellem 2 uafhængige parter indgået i december 2016.

4. Nærtstående parter

Gæld til tilknyttede virksomheder:

| | | |
|-----------------------------------|-------------|----------|
| TGP F, tilgodehavende | 610.032 | 1.456 |
| PPLUS RE Capital ApS, gæld | -378.826 | -378.826 |
| Christianshavns Kanal 4 ApS, gæld | -93.564 | -93.564 |
| Pantebrev TGP F ApS | -17.311.475 | 0 |

Renteomkostningerne på ovennævnte mellemværender:

| | | |
|-----------------------------------|---------|---|
| TGP F, tilgodehavende | 0 | 0 |
| PPLUS RE Capital ApS, gæld | 0 | 0 |
| Christianshavns Kanal 4 ApS, gæld | 14.035 | 0 |
| Pantebrev TGP F ApS, pantebrev | 336.249 | 0 |

Selskabet er et 100% ejet datterselskab af TGP F ApS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, der ejes af Pplus Re Capital A/S, som er ejet af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse med 65% og Danske civil- og akademiingeniørers Pensionskasse med 35%.

Noter

5. Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital primo | 2.500.000 | 23.013.403 | 25.513.403 |
| Årets resultat | 0 | -1.997.435 | -1.997.435 |
| Egenkapital ultimo | 2.500.000 | 21.015.968 | 23.515.968 |

6. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse: Ingen

Pensions-, kautions- og garantiforpligtelser: Ingen

Leje - og leasingforpligtelser: Ingen