

K/S TORVESTRÆDET ALLERØD

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/04/2017

Jacob Kirschner Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S TORVESTRÆDET ALLERØD
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Telefonnummer: 45260102

CVR-nr: 26254299
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2016 for perioden 1. januar – 31. december 2016.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 18/04/2017

Bestyrelse

Mads Melsen Kronborg

Jørgen Vieth

Mogens Bjørn Jacobsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kommanditisterne i K/S Torvestrædet Allerød

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S Torvestrædet Allerød for perioden 1. januar 2016 – 31. december 2016.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 18/04/2017

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.837.773, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser herefter en egenkapital på kr. 10.571.282.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 525.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 11 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2016 har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabet afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Som følge af ændringer i Årsregnskabsloven værdiansættes finansielle gældsforpligtelser fremover til amortiseret kostpris. Ændringen medfører en resultatvirkning på kr. 1.067.479.

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 årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsjendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten – beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med baggrund i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		3.295.697	3.436.763
Ejendomsomkostninger	1	-390.220	-327.937
Administrationsomkostninger	2	-196.229	-202.842
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-370.400	2.099.700
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		1.067.479	219.259
Bruttoresultat		3.406.327	5.224.943
Resultat af ordinær primær drift		3.406.327	5.224.943
Andre finansielle indtægter		0	78
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.568.554	-1.674.964
Ordinært resultat før skat		1.837.773	3.550.057
Årets resultat		1.837.773	3.550.057
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.837.773	3.550.057
I alt		1.837.773	3.550.057

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		55.716.500	56.086.900
Materielle anlægsaktiver i alt	4	55.716.500	56.086.900
Anlægsaktiver i alt		55.716.500	56.086.900
Andre tilgodehavender	5	4.258	43.738
Periodeafgrænsningsposter		0	29.982
Tilgodehavender i alt		4.258	73.720
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		4.258	73.720
Aktiver i alt		55.720.758	56.160.620

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	6	2.100.035	1.575.035
Overført resultat		8.471.247	6.633.474
Egenkapital i alt		10.571.282	8.208.509
Gæld til realkreditinstitutter		41.263.000	42.330.479
Gæld til banker		1.000.000	2.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	42.263.000	44.830.479
Gæld til banker		1.169.719	1.051.329
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.716.757	2.070.303
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.886.476	3.121.632
Gældsforpligtelser i alt		45.149.476	47.952.111
Passiver i alt		55.720.758	56.160.620

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen, netto	37.110	90
Arkitekt/byggestyring	36.340	-
Markedsføringstilskud lejere	61.472	97
Istandsættelse ifm. genudlejning, netto	155.446	-
Varme og el tomgang 2014	0	32
Varme,el, fællesudgifter, tomgang 2015, rest	-2.471	47
Vandafledningsafgift 2012-2015, dobbeltbetalt	-32.745	-
Varme, el, fællesudgifter, tomgang 2016	72.745	-
Ejendomsadministration	49.488	48
Danske ejendomsmedier A/S	2.970	2
Generalforsamling og møder	8.124	6
Kontorartikler, gebyrer m.v.	1.741	6
	390.220	328

2. Administrationsomkostninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	34.176	33
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	39
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	6.887	14
Forsikring	5.000	5
Assistance, strategi	12.500	13
Assistance, budget	12.500	13
Konsulenthonorarer	75.000	75
Ej refunderet momsdel	11.031	11
Repræsentation	4.135	-
	196.229	203

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Danske Bank 11336507	176.115	283
Renter/bidrag RealkreditDanmark	1.387.592	1.387
Renter tilknyttede selskaber	4.847	5
	1.568.554	1.675

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2016	44.914.006	44.914
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2016	44.914.006	44.914
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2016	11.172.894	9.073
Årets regulering	-370.400	2.100
Op-/nedskrivninger pr. 31. decmeber 2016	10.802.494	11.173
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016	55.716.500	56.087
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	5,75%	5,75%

Offentlige ejendomsvurderinger 2016 kr. 27.650.000,
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

5. Andre tilgodehavender

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Restancer, lejer	0	44
Udgifter til fællesregnskab 2017, rest 2016	4.258	-
	4.258	44

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 2.100.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2016 kr.	2015 t.kr.
Prioritetsgæld		
RealkreditDanmark	41.263.000	41.263
	<u>41.263.000</u>	<u>41.263</u>
Kursregulering primo	1.067.479	1.286
Årets regulering	-1.067.479	-219
Kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>1.067</u>
Prioritetsgæld	41.263.000	42.330
Heraf kortfristet del	0	-
Langfristet prioritetsgæld	<u>41.263.000</u>	<u>42.330</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 33.024 efter mere end 5 år.

Bankgæld

Kreditaftale indgået i 2013 nedskrives med mio. kr. 1,5 hvert år. Kreditaftalen vil således være bortfaldet medio 2018.

Der er pr. 31. december 2016 en trækingsret på mio. kr. 2,5, hvor der er anvendt mio kr. 2,2.

8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Mellemværende komplementar	124.616	125
Mellemværende administrator	3.989	-
Lejere, indbetalt for meget	0	11
Deposita	1.149.494	1.366
Momsafregning	250.156	330
Fællesregnskab 2016	73.007	93
Varmeregnskab nyt varmeår	14.563	22
Henlæggelse til varmeanlæg	0	5
Afsat forsikring	5.000	-
Honorar varmeregskab	3.002	6
Afsat revisor	35.000	39
Skyldige omkostninger	44.949	22
	1.716.757	1.965

9. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort af selskabets ledelse 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 m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger, samt udarbejdet budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 5,75%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendom(kr.)	Egenkapital (kr.)
+0,25%	53.294.100	8.148.882
Uændret	55.716.500	10.571.282
-0,25%	58.138.900	12.993.682

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

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

11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst realkreditpantebrev stort kr. 41.263.000 i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10.

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen M.D. Madsensvej 11/Torvestrædet 3-10 for i alt kr. 23.000.000, der er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank. Herudover har investorerne stillet selvskyldnerkaution.

12. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Der er mellemværende med Torvestrædet 3-10 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.