

K/S TORVESTREDET ALLERØD

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/04/2018

Jacob Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	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: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 for perioden 1. januar – 31. december 2017.

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 11/04/2018

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 finansielle oplysninger

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 2017 – 31. december 2017.

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 Etiske 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, 11/04/2018

Mette Storgaard Høffner , mne11058

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. -2.364.429, som overføres til næste år. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser herefter en egenkapital på kr. 8.871.853.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der er i året indskudt kr. 665.000 fra investorerne.

Eventuel usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 9 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2017 har været påvirket af større udgifter til istandsættelse og indretning af lejemål grundet lejerrokade og nye lejere. Herudover har regnskabet ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets 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.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		2.818.283	3.295.697
Ejendomsomkostninger	1	-1.171.427	-390.220
Administrationsomkostninger	2	-208.872	-196.229
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.295.700	-370.400
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	1.067.479
Bruttoresultat		-857.716	3.406.327
Resultat af ordinær primær drift		-857.716	3.406.327
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.506.713	-1.568.554
Ordinært resultat før skat		-2.364.429	1.837.773
Årets resultat		-2.364.429	1.837.773
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.364.429	1.837.773
I alt		-2.364.429	1.837.773

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		53.420.800	55.716.500
Materielle anlægsaktiver i alt	4	53.420.800	55.716.500
Anlægsaktiver i alt		53.420.800	55.716.500
Andre tilgodehavender	5	28.177	4.258
Periodeafgrænsningsposter		32.781	0
Tilgodehavender i alt		60.958	4.258
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		60.958	4.258
Aktiver i alt		53.481.758	55.720.758

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	6	2.765.035	2.100.035
Overført resultat		6.106.818	8.471.247
Egenkapital i alt		8.871.853	10.571.282
Gæld til realkreditinstitutter		39.201.594	41.263.000
Gæld til banker		1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	40.201.594	42.263.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.061.406	0
Gæld til banker		733.051	1.169.719
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	1.613.854	1.716.757
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.408.311	2.886.476
Gældsforpligtelser i alt		44.609.905	45.149.476
Passiver i alt		53.481.758	55.720.758

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse af ejendommen, netto	20.898	37
Arkitekt/byggestyring	8.920	36
Markedsføringstilskud lejere	0	61
Istandsættelse ifm. genudlejning, netto	999.923	155
El, tomgang og fraflyttere	31.578	-
Fællesudgifter, 2016, fraflyttere, netto	-5.934	-2
Fællesudgifter 2016, ej fordelte, oprydning	-71.314	-
Vandafledningsafgift 2012-2015, dobbeltbetalt	0	-32
Varme og fællesudgifter, tomgang 2017, afsat	117.266	72
Ejendomsadministration	55.528	50
Lokaleportalen.dk	4.415	3
Generalforsamling og møder	4.115	8
Kontorartikler, gebyrer m.v.	6.032	2
	1.171.427	390

2. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	34.176	34
Ekstra honorar selskabsadministration	4.750	-
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Revisor, generalforsamling og særlig assistance	9.450	7
Forsikring	2.500	5
Assistance, strategi	12.500	13
Assistance, budget	12.500	12
Konsulenthonorar	75.000	75
Repræsentation	700	4
Bankgebyr	3.500	-
Ej refunderet momsdel	18.796	11
	208.872	196

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Danske Bank 11336507	114.445	176
Renter, kreditorer	6	-
Renter/bidrag RealkreditDanmark	1.387.427	1.387
Renter tilknyttede selskaber	4.835	5
	1.506.713	1.568

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2017	44.914.006	44.914
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2017	44.914.006	44.914
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2017	10.802.494	11.173
Årets regulering	-2.295.700	-370
Op-/nedskrivninger pr. 31. decembeber 2017	8.506.794	10.803
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	53.420.800	55.717
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	5,75%	5,75%

Offentlige ejendomsvurderinger 2017 kr. 27.650.000,
heraf grundværdi kr. 3.371.100.

5. Andre tilgodehavender

	2017 kr.	2016 t.kr.
Mellemværende administrator	151	-
Udlæg for andre ejendomme, netto	26.570	-
Fællesregnskab m.v. 2017, ej opgjort endelig	1.456	-
Udgifter til fællesregnskab 2017, rest 2016	0	4
	28.177	4

6. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000.

Heraf indbetalt kontant kr. 2.765.035.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 t.kr.
Prioritetsgæld		
RealkreditDanmark	41.263.000	41.263
	41.263.000	41.263
Kursregulering primo	0	1.067
Årets regulering	0	-1.067
Kursregulering ultimo	0	0
Prioritetsgæld	41.263.000	41.263
Heraf kortfristet del	-2061.406	-
Langfristet prioritetsgæld	39.201.594	41.263

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 30.974 efter mere end 5 år.

Bankgæld

Kreditaftale ændret i 2017 nedskrives med mio. kr. 0,25 hvert kvartal indtil mio. kr. 1,0, som herefter ikke nedskrives yderligere.

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

	2017 kr.	2016 t.kr.
Mellemværende komplementar	124.688	125
Mellemværende administrator	0	4
Lejere, tilbageholt, afregnet i 2018	3.500	-
Deposita	1.038.573	1.149
Momsafregning	179.478	250
Fællesregnskab 2016	0	73
Afregning varmeregnskab 2015/16	0	13
Varmeregnskab 2016/17 og nyt varmeår, ej opgjort, netto	32.806	15
Afsat forsikring	2.500	5
Honorar varmeregnskab 2015/16	3.002	3
Afsat revisor	35.000	35
Skyldige håndværkere	111.414	-
Skyldige omkostninger	82.893	45
	1.613.854	1.717

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%	51.195.000	6.646.844
Uændret	53.420.800	8.872.644
-0,25%	55.849.000	11.300.844

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.