

K/S Teglholms Allé
Store Kongensgade 40F, 3.
1264 København K
CVR-nr. 28284926

**Årsrapport 01.05.2016 -
30.04.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2017

Dirigent

Navn: Henrik Duhn

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016/17	7
Balance pr. 30.04.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Teglholms Allé
Store Kongensgade 40F, 3.
1264 København K

CVR-nr.: 28284926
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.05.2016 - 30.04.2017

Bestyrelse

Henrik Duhn, formand
Jesper Tullin
Susanne Møller Duhn
Ernest Schuster

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 for K/S Tegholms Allé.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.06.2017

Bestyrelse

Henrik Duhn
formand

Jesper Tullin

Susanne Møller Duhn

Ernest Schuster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Teglhols Allé

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teglhols Allé for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2016 - 30.04.2017 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 29.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Steen Christensen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Teglholms Allé 9A-H, samt Gyngemose Parkvej 1, 3, 18 og 20.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 17.008 t.kr. Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering af ejendommene på 13.100 t.kr.

Selskabets egenkapital pr. 30.04.2017 udgør 55.420 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		7.809.400	7.626.599
Andre eksterne omkostninger		(38.325)	(35.461)
Bruttoresultat		7.771.075	7.591.138
Andre driftsomkostninger		(2.086.643)	(3.837.489)
Driftsresultat		5.684.432	3.753.649
Andre finansielle omkostninger		(3.480.553)	(4.648.659)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		2.203.879	(895.010)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.100.000	5.300.000
Årets resultat		15.303.879	4.404.990
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.303.879	4.404.990
		15.303.879	4.404.990

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		170.000.000	156.900.000
Materielle anlægsaktiver	1	170.000.000	156.900.000
 Anlægsaktiver		 170.000.000	 156.900.000
 Andre tilgodehavender		87.626	74.930
Periodeafgrænsningsposter		60.075	136.219
Tilgodehavender		147.701	211.149
 Likvide beholdninger		 2.346.084	 876.246
 Omsætningsaktiver		 2.493.785	 1.087.395
 Aktiver		 172.493.785	 157.987.395

Balance pr. 30.04.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		24.990.000	24.990.000
Overført overskud eller underskud		30.430.163	15.126.284
Egenkapital		55.420.163	40.116.284
Gæld til realkreditinstitutter		111.306.434	112.788.000
Langfristede gældsforpligtelser	2	111.306.434	112.788.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	893.645	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.860	123.658
Anden gæld		3.551.881	3.801.004
Periodeafgrænsningsposter		1.278.802	1.158.449
Kortfristede gældsforpligtelser		5.767.188	5.083.111
Gældsforpligtelser		117.073.622	117.871.111
Passiver		172.493.785	157.987.395
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.990.000	15.126.284	40.116.284
Årets resultat	0	15.303.879	15.303.879
Egenkapital ultimo	24.990.000	30.430.163	55.420.163

Kontant andel af selskabets kommanditkapital

34 kommanditanparter á kr. 735.000 24.990.000

Den hertil svarende kommanditkapital udgør:
34 kommanditanparter á kr. 735.000 24.990.000

Investorhæftelse

Kommanditkapital 24.990.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer -24.990.000

Investorhæftelse i alt 0

Pr. anpart 0

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	108.248.013
Kostpris ultimo	108.248.013
Dagsværdireguleringer primo	48.651.987
Årets dagsværdireguleringer	13.100.000
Dagsværdireguleringer ultimo	61.751.987
Regnskabsmæssig værdi ultimo	170.000.000

Selskabets ejendomme indregnes i årsregnskabet til dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige driftsresultat og afkastkrav.

Ejendommene på Teglhols Allé:

Afkastkravet er i 2016/17 fastsat til 3,85 % og er på niveau med hvad en ekstern markedsrapport har angivet.

Den beregnede dagsværdi medfører, at selskabets ejendommene i gennemsnit er værdiansat til ca. 37.000 pr. kvadratmeter.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret fra sidste år.

Ejendommene på Gyngemose Parkvej

Afkastkravet er i 2016/17 fastsat til 4,15 % for selskabets ejendomme og er på niveau med hvad en ekstern markedsrapport har angivet.

Den beregnede dagsværdi medfører, at selskabets ejendomme i gennemsnit er værdiansat til ca. 31.500 pr. kvadratmeter.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret fra sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Som følge af usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet er der lavet en følsomhedsanalyse. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af fast ejendom.

Såfremt afkastkravene ændres med +/- 0,5%-point, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med +24,3 mio. kr./ -18,8 mio.kr.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
2. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>893.645</u>	<u>111.306.434</u>	<u>103.037.757</u>
	<u>893.645</u>	<u>111.306.434</u>	<u>103.037.757</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på 170.000 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets kreditinstitut har transport i fremtidige lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtigelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med 3.170 t.kr., og den samlede egenkapital pr. 31.12.2015 har en positiv effekt med 1.704.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger samt realiserede kurstab.

Balancen

Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.