

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

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.07.2016

**Dirigent**

---

Navn: Henrik Duhn

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	7
Balance pr. 30.04.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 28284926  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

### **Bestyrelse**

Henrik Duhn, formand  
Jesper Tullin  
Susanne Duhn  
Ernest Schuster

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for K/S Teglholms 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. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.07.2016

## Bestyrelse

Henrik Duhn  
formand

Jesper Tullin

Susanne Duhn

Ernest Schuster

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Teglholms Allé

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teglholms Allé for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.07.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 7.575 t.kr. Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen. Årets resultat er påvirket af en positiv værdiregulering på ejendommene på 5.300 t.kr.

Selskabets egenkapital pr. 30.04.2016 udgør 38.413 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdien af investeringsejendomme opgøres ved at kapitalisere investeringsejendommens normaliserede nettoafkast med kapitalafkastkravet for den enkelte ejendom.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 lånoptagelse 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 lånoptagelsen 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 nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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



## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		7.626.599	7.363.493
Andre eksterne omkostninger		(35.461)	(46.644)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7.591.138</b>	<b>7.316.849</b>
Andre driftsomkostninger		(3.837.489)	(1.671.876)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.753.649</b>	<b>5.644.973</b>
Andre finansielle omkostninger		(4.648.659)	(4.645.596)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat</b>		<b>(895.010)</b>	<b>999.377</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.300.000	27.600.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		3.170.181	601.612
<b>Årets resultat</b>		<b>7.575.171</b>	<b>29.200.989</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.575.171	29.200.989
		<b>7.575.171</b>	<b>29.200.989</b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		156.900.000	151.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>156.900.000</u></b>	<b><u>151.600.000</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>156.900.000</u></b>	 <b><u>151.600.000</u></b>
 Andre tilgodehavender		74.930	223.303
Periodeafgrænsningsposter		136.219	144.768
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>211.149</u></b>	<b><u>368.071</u></b>
 Likvide beholdninger		 <b><u>876.246</u></b>	 <b><u>1.553.990</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>1.087.395</u></b>	 <b><u>1.922.061</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>157.987.395</u></u></b>	 <b><u><u>153.522.061</u></u></b>

**Balance pr. 30.04.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		24.990.000	24.990.000
Overført overskud eller underskud		<u>13.422.646</u>	<u>5.847.475</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.412.646</u></b>	<b><u>30.837.475</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>114.491.638</u>	<u>117.661.819</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>114.491.638</u></b>	<b><u>117.661.819</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		123.658	89.248
Anden gæld		3.801.004	3.891.333
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.158.449</u>	<u>1.042.186</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.083.111</u></b>	<b><u>5.022.767</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>119.574.749</u></b>	<b><u>122.684.586</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>157.987.395</u></b>	<b><u>153.522.061</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	24.990.000	5.847.475	30.837.475
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.575.171</u>	<u>7.575.171</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>24.990.000</u></b>	<b><u>13.422.646</u></b>	<b><u>38.412.646</u></b>

**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

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige driftsresultat og afkastkrav. Afkastkravet er i 2015/16 fastsat til henholdsvis 4 % og 4,5 % for selskabets to ejendomme og er inden for det spænd, som en ekstern ejendomsmægler har angivet.

Den beregnede dagsværdi medfører, at selskabets ejendomme i gennemsnit er værdiansat til ca. 31.000 pr. kvadratmeter.

Som følge af usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet er der lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 0,5%-point, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommene med +26,5 mio.kr./ -11,3 mio.kr.

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	<u>108.248.013</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>108.248.013</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	43.351.987
Årets dagsværdireguleringer	<u>5.300.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>48.651.987</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>156.900.000</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	114.491.638	96.450.005
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>114.491.638</b>	<b>96.450.005</b>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på 151.600 t.kr. er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabets kreditinstitut har transport i fremtidige lejeindtægter.