

K/S Teglværkshavnen

c/o Nordic Property Management A/S
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28864949

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den **29 / 2** 2016



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Teglværkshavnen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Teglværkshavnen

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teglværkshavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

København, den 29. februar 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Teglværkshavnen c/o Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K CVR-nr.: 28864949 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Komplementar Teglværkshavnen ApS
Ejerforhold	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
Bestyrelse	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Selskabsadm.	Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Peter Holms vej 14-16, 15-17 samt 23-25, København SV.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 27.547.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 15.392.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 27.547.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 79.085.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Teglværkshavnen for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

	Resultat		Forpligtelser		Egenkapital	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Før ændring	13.484.044	27.531.792	106.623.700	82.625.020	60.215.795	78.614.386
Ændring	-784.293	14.899	-622.301	-470.401	622.300	470.401
Efter ændring	12.699.751	27.546.691	106.001.399	82.154.619	60.838.095	79.084.787

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning (lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Bruttofortjeneste		29.662.115	15.380.290
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster m.v.		29.662.115	15.380.290
Finansielle indtægter		110.416	13.439
Finansielle omkostninger	1	-2.225.840	-2.693.978
ÅRETS RESULTAT		27.546.691	12.699.751
Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		34.838.095	26.151.217
Årets resultat		27.546.691	12.699.751
Udlodning		-9.300.000	-4.012.873
Til disposition		53.084.787	34.838.095
Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		53.084.787	34.838.095
		53.084.787	34.838.095

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	162.130.129	161.792.845
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>162.130.129</u>	<u>161.792.845</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>162.130.129</u>	<u>161.792.845</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		125.889	333.935
Andre tilgodehavender		477	477
Tilgodehavender i alt		<u>126.366</u>	<u>334.412</u>
Likvide beholdninger		<u>3.413.652</u>	<u>4.712.238</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.540.018</u>	<u>5.046.649</u>
AKTIVER I ALT		<u>165.670.147</u>	<u>166.839.494</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 26.000.000			
Kontant andel af kommanditkapital	3	26.000.000	26.000.000
Overført resultat		53.084.787	34.838.095
EGENKAPITAL I ALT	4	79.084.787	60.838.095
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		78.354.619	92.984.550
Ansvarlig lånekapital		3.800.000	3.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	82.154.619	96.784.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	1.202.859	1.417.992
Skyldige renter ansvarlig lånekapital		85.500	141.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.369	75.244
Anden gæld		3.128.013	7.581.863
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.430.742	9.216.849
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		86.585.361	106.001.399
PASSIVER I ALT		165.670.147	166.839.494
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	6		

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	1.399.725	1.905.633
Renter, ansvarlig lånekapital	342.000	600.750
Kurstab prioritetslån	395.782	66.132
Regulering SWAP	0	862
Amortisering låneomkostninger	68.500	101.836
Gebyr	19.833	18.765
Finansielle omkostninger i alt	2.225.840	2.693.978
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	171.102.266	175.766.465
Årets til- / afgang	-15.054.741	-4.664.199
Anskaffelsessum, ultimo	156.047.525	171.102.266
Regulering til dagsværdi, primo	-9.309.421	-17.291.371
Årets regulering, afkastrelateret	15.392.025	7.981.950
Regulering til dagsværdi, ultimo	6.082.604	-9.309.421
Dagsværdi pr. 31.12.2015	162.130.129	161.792.845
Afkastkrav	NA	4,75%

På regnskabsafslutningstidspunktet var ledelsen i realitetsforhandlinger omkring salg af kommanditselskabet til en uafhængig køber. Der blev indgået endelig aftale om salg af kommanditselskabet primo 2016. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem kommanditselskabets ejere og en uafhængig køber. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jf. overdragelsesaftalen svare til dagsværdien i et aktivt marked.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
3 Kontant andel af selskabets kommanditkapital		
Stamkapital udgør: 65 kommanditanparter á kr. 400.000	26.000.000	26.000.000
Kapitalforhøjelse		
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 65 kommanditanparter á kr. 400.000	26.000.000	26.000.000
Investorhæftelse		
Kommanditkapital	26.000.000	26.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer	-26.000.000	-26.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
4 EGENKAPITAL		
Kontant andel af kommanditkapital		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	26.000.000	26.000.000
Indskudt kontant	0	0
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	0
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	26.000.000	26.000.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	34.838.095	24.744.624
Regulering som følge af praksisændring		1.406.594
Tilskud	0	0
Overført af årets resultat	27.546.691	12.699.751
Udlodning	-9.300.000	-4.012.873
Overført resultat, ultimo	53.084.787	34.838.095
EGENKAPITAL I ALT	79.084.787	60.838.095

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån, Nykredit	79.557.478	94.471.042
Amortiserede låneomkostninger, primo	-68.500	-170.336
Årets amortisering	68.500	101.836
Amortiserede låneomkostninger, ulitmo	0	-68.500
Lån, Nykredit til dagsværdi	79.557.478	94.402.542
Ansvarlig lånekapital	3.800.000	3.800.000
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	83.357.478	98.202.542
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	77.323.486	91.034.048
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.831.133	5.750.502
Langfristet del i alt	82.154.619	96.784.550
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.202.859	1.417.992

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 162.130 samt indeståender på selskabets konti i Nykredit, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB for alt mellemværende med Nykredit. Selvskyldnerkautionerne omfatter følgende enheder:

- K/S Bøgholm
- K/S Lindholm Bolig
- K/S Vallensbæk Bolig
- K/S Åkandehusene
- K/S Hjortholm Bolig
- K/S Musicon Kollegiet
- N5 Bolig ApS
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Holmegård Bolig
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj

Det samlede engagement med Nykredit vedrørende ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til t.kr. 1.154.809 pr. 31. december 2015.

Andre forpligtelser

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

Herudover har ejerforeningen tinglyst en prioritet på ca. 42 t.kr. pr. lejlighed