

# K/S Teglværkshavnen

c/o Heimstaden NPM A/S, Store Kongensgade 40F, 3., 1264 København K

CVR-nr. 28 86 49 49

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018.



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Teglværkshavnen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2018

### Direktion

Lars Patrik Hall  
Direktør

### Bestyrelse

Lars Patrik Hall  
Formand

Jan Magnus Nordholm

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Til kapitalejeren i K/S Teglværkshavnen

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teglværkshavnen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

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.

### **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 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. Fejlinformationer 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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 25. april 2018

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Teglværkshavnen c/o Heimstaden NPM A/S Store Kongensgade 40F, 3. 1264 København K
	CVR-nr.: 28 86 49 49
	Stiftet: 24. juni 2005
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Patrik Hall, Formand Jan Magnus Nordholm
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Komplementar</b>	Heimstaden Komplementar ApS
<b>Revision</b>	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 8.627 t.kr., hvilket er som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.395.522</b>	<b>36.512.679</b>
Andre finansielle indtægter	0	11.500
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-769.011</u>	<u>-1.772.464</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>8.626.511</u></b>	<b><u>34.751.715</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>8.626.511</u>	<u>34.751.715</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>8.626.511</u></b>	<b><u>34.751.715</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>181.857.485</u>	<u>177.808.728</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>181.857.485</u>	<u>177.808.728</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>181.857.485</u></b>	<b><u>177.808.728</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	48.659.584	44.909.584
Andre tilgodehavender	<u>152.514</u>	<u>9.318</u>
Tilgodehavender i alt	<u>48.812.098</u>	<u>44.918.902</u>
Likvide beholdninger	<u>1.664.934</u>	<u>861.803</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>50.477.032</u></b>	<b><u>45.780.705</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>232.334.517</u></b>	<b><u>223.589.433</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	26.000.000	26.000.000
Overført resultat	86.663.012	78.036.502
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>112.663.012</b>	<b>104.036.502</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	116.463.788	116.495.588
Deposita fra lejere	1.985.198	1.811.334
Langfristede gældsforpligtelser i alt	118.448.986	118.306.922
Modtagne forudbetalinger fra lejere	916.824	889.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.392	110.704
Anden gæld	233.303	245.670
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.222.519	1.246.009
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>119.671.505</b>	<b>119.552.931</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>232.334.517</b>	<b>223.589.433</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Koncernforhold		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	26.000.000	78.036.501	104.036.501
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.626.511	8.626.511
	<u>26.000.000</u>	<u>86.663.012</u>	<u>112.663.012</u>

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	57.000
Andre finansielle omkostninger	<u>769.011</u>	<u>1.715.464</u>
	<b><u>769.011</u></b>	<b><u>1.772.464</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	137.365.382	149.952.886
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-12.587.504</u>
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>137.365.382</u></b>	<b><u>137.365.382</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	40.443.346	12.177.243
Årets regulering til dagsværdi	<u>4.048.757</u>	<u>28.266.103</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>44.492.103</u></b>	<b><u>40.443.346</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>181.857.485</u></b>	<b><u>177.808.728</u></b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:**

Diskonteringsrenten: 7 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

**Væsentlige regnskabsmæssige skøn:**

Værdiansættelse af ejendommene er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2017.

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	116.463.788	116.495.588
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>116.463.788</u></b>	<b><u>116.495.588</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>107.734.529</u>	<u>113.539.371</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>
	<b><u>26.000.000</u></b>	<b><u>26.000.000</u></b>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 116.464 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 181.857 t.kr.		
Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.		
<b>6. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.		

## Noter

---

### 7. Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets hjemmeside:

[www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/](http://www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Teglværkshavnen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

#### Skat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i selskabets årsrapport da selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således den enkelte kommanditist.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Egenkapital**

#### **Koncerntilskud**

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

#### **Udlodning**

Foretagne udlodninger til kommanditisterne i regnskabsårets løb vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.