

K/S Sluseholmen og TV-Byen

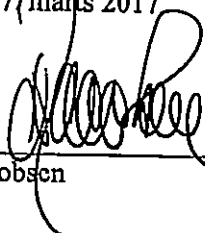
**Hammershusgade 9
2100 København**

CVR-nr. 30 53 89 19

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. marts 2017



Allan Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Sluseholmen og TV-Byen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2017

Bestyrelse


Niels Stub
formand


Tove Caroline Zehngraft


Knud Foldschack

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Sluseholmen og TV-Byen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sluseholmen og TV-Byen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet er afhængig af investorindbetalinger til dækning af selskabets forpligtelser.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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.

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 tilsidsættelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

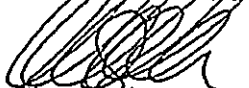
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

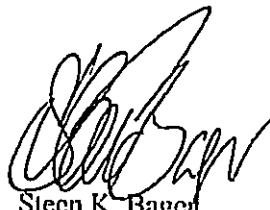
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 28. februar 2017

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 28 99 36


Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor


Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Sluseholmen og TV-Byen
Hammershusgade 9
2100 København

CVR-nr.: 30 53 89 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Niels Stub, formand
Tove Caroline Zehngraff
Knud Foldschack

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Sluseholmen og TV-Byen

Revision

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,50% er dagsværdien for ejendommen kr. 55,0 mio. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25 % vil påvirke ejendommen med hhv. ca. kr. -2,0 mio. og ca. kr. 2,2 mio.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 772.920, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.694.553, hvilket anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Sluseholmen og TV-Byen for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret den nye årsregnskabslov (lov nr. 738 af 1. juni 2015). Dette har medført følgende ændringer til indregning og måling:

- Gæld optaget i investeringsejendomme måles ikke til dagsværdi men til amortiseret kostpris, hvor kostprisen, som jf. overgangsbestemmelserne er fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015.

Der er som følge af anvendelsen af overgangsreglerne ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investerings-ejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsposter tilknyttet ejendommen er målt til amortiseret kostpris. Tilknyttede gældsposter er jf. overgangsbestemmelsen for den nye årsregnskabslov fastsat til dagsværdien pr. 31. december 2015. Over afdragstiden foretages der amortisering af forskellen til lånenes nominelle værdi over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		3.888.662	4.033.481
Andre eksterne omkostninger		<u>-364.364</u>	<u>-409.584</u>
Resultat før finansielle poster		3.524.298	3.623.897
Finansielle indtægter		3.645	545
Finansielle omkostninger		<u>-1.400.863</u>	<u>-1.649.133</u>
Ordinært resultat		2.127.080	1.975.309
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-2.900.000</u>	<u>57.647</u>
Årets resultat		<u>-772.920</u>	<u>2.032.956</u>

Resultatdisponering**Forslag til resultatdisponering**

Overført overskud		<u>-772.920</u>	<u>2.032.956</u>
		<u>-772.920</u>	<u>2.032.956</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>55.000.000</u>	<u>57.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>55.000.000</u>	<u>57.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>55.000.000</u>	<u>57.900.000</u>
Tilgodehavender fra lejere	4	526.201	0
Andre tilgodehavender		5.274	10.452
Tilgodehavende investorindskud		<u>16.776</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>548.251</u>	<u>10.452</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>548.251</u>	<u>10.452</u>
Aktiver i alt		<u><u>55.548.251</u></u>	<u><u>57.910.452</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		13.186.312	11.886.312
Overført resultat		<u>-3.491.759</u>	<u>-2.718.839</u>
Egenkapital	5	<u>9.694.553</u>	<u>9.167.473</u>
Banker		2.659.125	5.300.000
Gæld til realkreditinstitutter		38.215.855	38.215.855
ApS Komplementarselskabet		<u>117.223</u>	<u>126.208</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>40.992.203</u>	<u>43.642.063</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.650.200	2.525.000
Banker		1.255.492	1.102.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.201	0
Anden gæld		908.602	971.117
Modtagne forudbetalinger fra lejer		<u>0</u>	<u>502.775</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.861.495</u>	<u>5.100.916</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>45.853.698</u>	<u>48.742.979</u>
Passiver i alt		<u>55.548.251</u>	<u>57.910.452</u>
Likviditet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Likviditet

Selskabet er fortsat afhængig af investorindskud i de kommende år til dækning af selskabets forpligtelser.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-2.900.000	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-2.900.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	57.647
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>57.647</u>
	<u><u>-2.900.000</u></u>	<u><u>57.647</u></u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	62.766.823
Kostpris 31. december 2016	<u>62.766.823</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	-4.866.823
Årets værdireguleringer	<u>-2.900.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>-7.766.823</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>55.000.000</u></u>
Afkastkrav til ejendommen i procent	<u>6,50 %</u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af vurdering af markedsniveauet. Vurderingen er foretaget af kyndige indenfor ejendomsbranchen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
Afkastprocent, %	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi, mio. kr.	57,2	55,0	53,0
Ændring i dagsværdi, mio. kr.	2,2	0,0	-2,0

Noter til årsrapporten

4 Tilgodehavender

Der er på balancetidspunktet en uoverensstemmelse med lejer i den ene ejendom, hvorfor forfalden husleje ikke er betalt. Det er ledelsens forventning, at der findes en løsning herpå, således at den tilgodehavende leje modtages.

5 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	11.886.312	-2.718.839	9.167.473
Kontant kapitalforhøjelse	1.300.000	0	1.300.000
Årets resultat	0	-772.920	-772.920
Egenkapital 31. december 2016	13.186.312	-3.491.759	9.694.553

	2016 kr.	2015 kr.
Kontant andel af stamkapital		
Den kontante andel af stamkapitalen specificeres således:		
Indbetalt stamkapital 1. januar 2016	11.886.312	10.586.352
Årets investorindbetalinger	1.300.000	1.299.960
Årets udlodninger	0	0
Kontant andel af stamkapital i alt	13.186.312	11.886.312
Den hertil svarende stamkapital specificeres således:		
90 kommanditanparter á kr. 404.444	<u>36.400.000</u>	<u>36.400.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>107.717</u>	<u>101.861</u>

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Langfristet gæld pr. 1/1 2016	Langfristet gæld pr. 31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	7.825.000	2.659.125	2.650.200	0
Gæld til realkreditinstitutter	38.215.855	38.215.855	0	30.032.155
ApS Komplementarselskabet	126.208	117.223	0	117.223
	<u>46.167.063</u>	<u>40.992.203</u>	<u>2.650.200</u>	<u>30.149.378</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejendommen er pantsat til sikkerhed for realkredit- og banklån. Regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør kr. 55.000.000. Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld.