

K/S Telefontorvet

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 59 63 95



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 10. maj 2016

Som dirigent:

Handwritten signature in blue ink.

.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Telefontorvet.

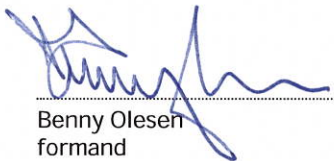
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

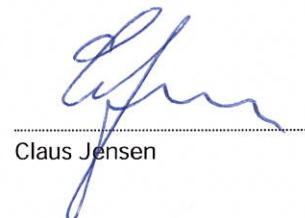
Aarhus, den 10. maj 2016
Bestyrelse:



Benny Olesen
formand



Lars Boje



Claus Jensen



Bent Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Telefontorvet

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Telefontorvet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 10. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Hans Peter Roug
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Telefontorvet
Adresse, postnr., by	Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C
CVR-nr.	34 59 63 95
Stiftet	11. maj 2012
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Olesen, formand Lars Boje Claus Jensen Bent Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C
Bankforbindelse	Sydbank



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 5.406.274 kr. mod 5.819.831 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 3.661.340 kr. mod 18.177.324 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 38.171.605 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Huslejeindtægter	5.406.274	5.819.831
	Andre driftsindtægter	19.500	0
	Andre eksterne omkostninger	-275.649	-251.027
	Bruttoresultat	5.150.125	5.568.804
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.000.000	15.200.000
	Resultat af primær drift	7.150.125	20.768.804
	Finansielle indtægter	811	6.451
	Finansielle omkostninger	-3.489.596	-2.597.931
	Årets resultat	<u>3.661.340</u>	<u>18.177.324</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Udloddet til ejerne	0	3.625.000
	Overført resultat	<u>3.661.340</u>	<u>14.552.324</u>
		<u>3.661.340</u>	<u>18.177.324</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	99.400.000	111.000.000
		<u>99.400.000</u>	<u>111.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>99.400.000</u>	<u>111.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	430.976	454.892
	Omsætningsaktiver i alt	<u>430.976</u>	<u>454.892</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>99.830.976</u></u>	<u><u>111.454.892</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Kommanditkapital	14.500.000	14.500.000
	Overført resultat	23.671.605	19.501.211
	Egenkapital i alt	<u>38.171.605</u>	<u>34.001.211</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	59.212.303	72.646.298
	Anden gæld	310.655	539.286
		<u>59.522.958</u>	<u>73.185.584</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.672.412	1.556.462
	Gæld til tilknyttede virksomheder	79.000	0
	Anden gæld	385.001	2.711.635
		<u>2.136.413</u>	<u>4.268.097</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>61.659.371</u>	<u>77.453.681</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>99.830.976</u></u>	<u><u>111.454.892</u></u>
1	Anvendt regnskabspraksis		
6	Sikkerhedsstillelser		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	14.500.000	6.587.550	21.087.550
Ændring i regnskabspraksis	0	396.692	396.692
Årets resultat	0	18.177.324	18.177.324
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.035.355	-2.035.355
Udloddet til ejerne	0	-3.625.000	-3.625.000
Egenkapital 1. januar 2015	14.500.000	19.501.211	34.001.211
Årets resultat	0	3.661.340	3.661.340
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	509.054	509.054
Egenkapital 31. december 2015	14.500.000	23.671.605	38.171.605

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Telefontorvet for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har førtidsimplementeret § 38 i lov nr. 738 af 1. juni 2015, hvorefter gæld måles til amortiseret kostpris, frem for den hidtidige praksis, hvor gæld har været målt til dagsværdi. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal vedrørende tidligere år.

Ved en fastholdelse af tidligere års anvendte regnskabspraksis, ville dette have en positiv påvirkning på dette års resultat efter skat med 3.404.043 kr. (2014: -3.708.492 kr.) og egenkapital med 825.160 kr. (2014: -2.069.829 kr.). Ændringen har ikke påvirket balancesummen.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgæet til sikring af dagsværdien af indregnede finansielle aktiver eller forpligtelser tillægges/fradrages den regnskabsmæssige værdi af det/den sikrede aktiv/forpligtelse.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgæet til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede kursregulering i kostprisen på aktivet eller forpligtelsen, og såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indgår i huslejeindtægter i den periode, de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af investeringsejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, administration og ejendommenes drift mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtigt. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,25 %.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	93.552.844
Afgang i årets løb	-10.427.551
Kostpris 31. december 2015	<u>83.125.293</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	17.447.156
Årets opskrivning	2.000.000
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-3.172.449
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>16.274.707</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>99.400.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 6.

4 Kommanditkapital

Selskabets kommanditkapital har uændret været 14.500.000 kr. de seneste 4 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 52.333 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 60.885 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 99.400 t.kr.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 41 t.kr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er udstedt ejerpantebreve på en samlet værdi på 54.000 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.