

K/S Telefontorvet

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 59 63 95

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/4 '19

Dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	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 K/S Telefontorvet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

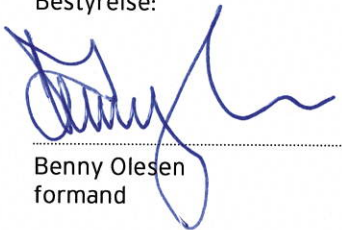
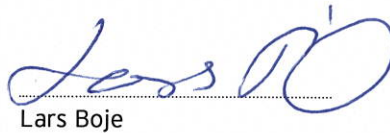
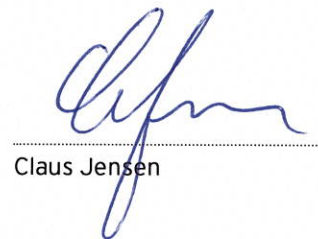
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2019

Bestyrelse:


Benny Olesen
formand
Lars Boje
Claus Jensen
Bent Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Telefontorvet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Telefontorvet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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.

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.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

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.

Aarhus, den 24. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Telefonforvet
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
Bankforbindelser	Danske Bank A/S Sydbank A/S

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets formål er at eje, administrere, udleje og projektudvikle ejendommene Telefonforvet 10, st. og Frederiksgade 5, st., 8000 Aarhus C.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018 udgør 2.883.936 kr. mod 5.451.540 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 160.182 kr. mod et overskud på 3.909.170 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 40.276.988 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	Huslejeindtægter	2.883.936	5.451.540
	Andre eksterne omkostninger	-981.387	-138.660
	Bruttoresultat	1.902.549	5.312.880
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.902.549	5.312.880
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	300.000
	Resultat før finansielle poster	1.902.549	5.612.880
	Finansielle omkostninger	-1.742.367	-1.703.710
	Årets resultat	160.182	3.909.170
	Forslag til resultatdisponering		
	Udloddet til ejerne	760.000	1.975.000
	Overført resultat	-599.818	1.934.170
		160.182	3.909.170

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	103.400.000	101.900.000
		<u>103.400.000</u>	<u>101.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	103.400.000	101.900.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	370.496	12.885
		<u>370.496</u>	<u>12.885</u>
	Likvide beholdninger	161.198	11.306
	Omsætningsaktiver i alt	531.694	24.191
	AKTIVER I ALT	<u>103.931.694</u>	<u>101.924.191</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Kommanditkapital	14.500.000	14.500.000
	Overført resultat	25.776.988	26.703.450
	Egenkapital i alt	<u>40.276.988</u>	<u>41.203.450</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	54.657.321	56.427.772
	Deposita	326.074	316.209
		<u>54.983.395</u>	<u>56.743.981</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.729.118	1.712.261
	Gæld til tilknyttede virksomheder	69.000	69.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.570.837	0
6	Anden gæld	2.302.356	2.195.499
		<u>8.671.311</u>	<u>3.976.760</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>63.654.706</u>	<u>60.720.741</u>
	PASSIVER I ALT	<u>103.931.694</u>	<u>101.924.191</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	14.500.000	26.615.288	41.115.288
Overført via resultatdisponering	0	3.909.170	3.909.170
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-1.846.008	-1.846.008
Udloddet til ejerne	0	-1.975.000	-1.975.000
Egenkapital 1. januar 2018	14.500.000	26.703.450	41.203.450
Overført via resultatdisponering	0	160.182	160.182
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-326.644	-326.644
Udloddet til ejerne	0	-760.000	-760.000
Egenkapital 31. december 2018	14.500.000	25.776.988	40.276.988

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Telefontorvet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, administration og ejendommens drift m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger m.v.

Skat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 erhvervelsestidspunktet 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af tab.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

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 2018	81.631.144
Tilgang i årets løb	1.500.000
Kostpris 31. december 2018	83.131.144
Opskrivninger 1. januar 2018	20.268.856
Opskrivninger 31. december 2018	20.268.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	103.400.000

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Investeringsejendomme er beliggende på Telefontorvet i Aarhus og består udelukkende af erhvervslejemål.

Lejemålet beliggende på Telefontorvet er delvist opsagt pr. 28. februar 2018. Selskabet har på regnskabsafslæggelsestidspunktet genudlejet dele af lejemålet. Den resterende del af lejemålet forventes udlejet i løbet af 2019 på forbedrede lejevilkår. Ejendommen er dog værdiansat på baggrund af genudlejning til tidligere lejers husleje.

Beliggenheden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Beliggenheden vurderes ved denne ejendom at være 2.

Vedligeholdelsesstanden er vurderet ud fra en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. Vedligeholdelsesstanden vurderes ved denne ejendom at være 2.

kr.	2018	2017
Udlejningsprocent	52	100
Afkastkrav i %	5,25	5,25

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 47.697 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2018</u>	<u>2017</u>
6 Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	2.172.652	1.846.008
Andre skyldige omkostninger	<u>129.704</u>	<u>349.489</u>
	<u>2.302.356</u>	<u>2.195.497</u>

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps, som indregnes til dagsværdi med regulering via egenkapitalen. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps udgør 27.455 t.kr.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 56.386 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 103.400 t.kr.

Der er tinglyst pantstiftende vedtægter for ejerforeningen på 54 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.