

# K/ S Telefontorvet

Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 34 59 63 95

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. maj 2020

Dirigent:

.....  
Benny Olesen



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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:

- 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.

## 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 11. maj 2020

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen  
statsaut. revisor  
mne24820

Nikolai Holm Pedersen  
statsaut. revisor  
mne45896

## 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

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 11.803.191 kr. mod et overskud på 160.182 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 26.004.425 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ledelse kan på nuværende tidspunkt ikke vurdere hvad effekten af Covid-19 pandemien vil have på selskabets drift for 2020.

Herudover er der efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.535.075	1.902.549
	Andre driftsomkostninger	-8.338.230	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	-6.803.155	1.902.549
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.145.995	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-8.949.150	1.902.549
3	Finansielle omkostninger	-2.854.041	-1.742.367
	<b>Årets resultat</b>	<b>-11.803.191</b>	<b>160.182</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Udloddet til ejerne	0	760.000
	Overført resultat	-11.803.191	-599.818
		<b>-11.803.191</b>	<b>160.182</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	82.200.000	103.400.000
		<u>82.200.000</u>	<u>103.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>82.200.000</u>	<u>103.400.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	100.826	370.496
		<u>100.826</u>	<u>370.496</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>60.987</u>	<u>161.198</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>161.813</u>	<u>531.694</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>82.361.813</u>	<u>103.931.694</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Kommanditkapital	14.500.000	14.500.000
	Overført resultat	11.504.425	25.776.988
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>26.004.425</u>	<u>40.276.988</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	44.056.361	54.657.321
		<u>44.056.361</u>	<u>54.657.321</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.687.524	1.729.118
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	326.074
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	196.929	67.214
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.397.304	2.810.837
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.219.000	1.829.000
6	Anden gæld	4.800.270	2.235.142
		<u>12.301.027</u>	<u>8.997.385</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>56.357.388</u>	<u>63.654.706</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>82.361.813</u>	<u>103.931.694</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
2 Personaleomkostninger  
7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandit- kapital	Overført resultat	I alt
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
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>14.500.000</b>	<b>25.776.988</b>	<b>40.276.988</b>
Overført via resultatdisponering	0	-11.803.191	-11.803.191
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.469.372	-2.469.372
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>14.500.000</b>	<b>11.504.425</b>	<b>26.004.425</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Telefontorvet for 2019 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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er huslejeindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, administration og ejendommenes 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 nettorealisationseværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

kr.	2019	2018
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.067	0
Andre finansielle omkostninger	2.851.974	1.742.367
	<u>2.854.041</u>	<u>1.742.367</u>

#### 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 be-  
givenheder. 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 erhvervs-  
lejemål.

Lejemålet beliggende på Telefontorvet kun delvist udlejet. Selskabet har på regnskabsafslæggelses-  
tidspunktet endnu ikke genudlejet den resterende del af lejemålet. Denne forventes delvist udlejet i  
løbet af 2020 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 af 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.	2019	2018
Udlejningsprocent	46	52
Afkastkrav i %	5,25	5,25

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 37.268 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter**

kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>6 Anden gæld</b>		
Afledte finansielle instrumenter	4.642.024	2.172.652
Andre skyldige omkostninger	<u>158.246</u>	<u>62.490</u>
	<u>4.800.270</u>	<u>2.235.142</u>

Afledte finansielle instrumenter består af renteswaps, som indregnes til dagsværdi med regulering via egenkapitalen. Den nominelle værdi af de indgåede renteswaps udgør 26.462 t.kr.

**7 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.744 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 82.200 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebreve på en samlet værdi på 48.500 t.kr. med pant i fast ejendom. Ejerpantebrevet ligger til disposition.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Benny Olesen

### Dirigent

På vegne af: K/S Telefonatorvet

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-11 11:47:52Z

NEM ID 

## Benny Olesen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Telefonatorvet

Serienummer: PID:9208-2002-2-679380810756

IP: 77.215.xxx.xxx

2020-05-11 11:47:52Z

NEM ID 

## Bent Kristensen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Telefonatorvet

Serienummer: PID:9208-2002-2-904975996283

IP: 188.177.xxx.xxx

2020-05-12 07:02:58Z

NEM ID 

## Lars Boje

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Telefonatorvet

Serienummer: PID:9208-2002-2-592372246800

IP: 85.184.xxx.xxx

2020-05-12 11:46:17Z

NEM ID 

## Claus Jensen

### Bestyrelse

På vegne af: K/S Telefonatorvet

Serienummer: PID:9208-2002-2-139373167608

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-05-13 15:34:12Z

NEM ID 

## Tom Barreth Lassen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-13 15:36:54Z

NEM ID 

## Nikolai Holm Pedersen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:33591133

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-05-13 17:12:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TDHUG-487E3-IFW07-BIEVF-J715E-3X3GP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>