

**Tegholmen K, L og M A/S**  
Dalgasgade 25,6  
7400 Herning  
CVR-nr. 37082376

**Årsrapport 15.09.2015 -  
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/4 2017

**Dirigent**



Navn:

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger                     | 1           |
| Ledelsespåtegning                          | 2           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| Resultatopgørelse for 2015/16              | 7           |
| Balance pr. 31.12.2016                     | 8           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16           | 10          |
| Noter                                      | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Teglholmen K, L og M A/S

Dalgasgade 25,6

7400 Herning

CVR-nr.: 37082376

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 15.09.2015 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Bo Boulund Knudsen, formand

Jesper Jørgensen, næstformand

Flemming Joseph Jensen

### **Direktion**

Flemming Joseph jensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15.09.2015 - 31.12.2016 for Teglholmen K, L og M A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 15.09.2015 - 31.12.2016.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11.04.2017

### Direktion

Flemming Joseph jensen  
direktør

### Bestyrelse

  
Bo Boulund Knudsen  
formand

  
Jesper Jørgensen  
næstformand

  
Flemming Joseph Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Tegholmen K, L og M A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tegholmen K, L og M A/S for regnskabsåret 15.09.2015 - 31.12.2016, 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15.09.2015 - 31.12.2016 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.

#### 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 11.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve 49,99% af kapitalandelene i Teglholmen Byggefelt K P/S med dertilhørende komplementer, Komplementarselskabet teglholmen Byggefelt K ApS. Teglholmen Byggefelt K P/S har til formål at drive erhvervsvirksomhed med fast ejendom herunder at erhverve, eje og udvikle ejendom og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 3.577 t.kr, hvilket af ledelsens anses som forventet.

Det er selskabets første regnskabsår, og regnskabsperioden omfatter 15.09.2015 til 31.12.2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2015/16

|   | <u>Note</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                      |             | <b>(84.160)</b>              |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |             | (365.247)                    |
| Andre finansielle omkostninger                        |             | <u>(4.135.472)</u>           |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>(4.584.879)</b>           |
| Skat af årets resultat                                |             | <u>1.008.000</u>             |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b><u>(3.576.879)</u></b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                              |
| Overført resultat                                     |             | <u>(3.576.879)</u>           |
|   |             | <b><u>(3.576.879)</u></b>    |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder |             | 94.640.748                   |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         | 1           | <b><u>94.640.748</u></b>     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |             | <b><u>94.640.748</u></b>     |
| Udskudt skat                             | 2           | 1.008.000                    |
| Andre tilgodehavender                    |             | 18.750                       |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |             | <b><u>1.026.750</u></b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |             | <b><u>3.547.395</u></b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |             | <b><u>4.574.145</u></b>      |
| <b>Aktiver</b>                           |             | <b><u>99.214.893</u></b>     |

**Balance pr. 31.12.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                     |             | 776.000                      |
| Overført overskud eller underskud      |             | <u>1.667.121</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                     |             | <b><u>2.443.121</u></b>      |
| <br>                                   |             |                              |
| Ansvarlig lånekapital                  | 3           | 49.756.746                   |
| Anden gæld                             |             | <u>47.007.526</u>            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> | 4           | <b><u>96.764.272</u></b>     |
| <br>                                   |             |                              |
| Anden gæld                             |             | <u>7.500</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |             | <b><u>7.500</u></b>          |
| <br>                                   |             |                              |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |             | <b><u>96.771.772</u></b>     |
| <br>                                   |             |                              |
| <b>Passiver</b>                        |             | <b><u>99.214.893</u></b>     |
| <br>                                   |             |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 5           |                              |

## Egenkapitalopgørelse for 2015/16

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 500.000                                 | 0  | 500.000              |
| Kapitalforhøjelse         | 276.000                                 | 5.244.000  | 5.520.000            |
| Årets resultat            | 0                                       | (3.576.879)  | (3.576.879)          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>776.000</b>                          | <b>1.667.121</b>   | <b>2.443.121</b>     |

## Noter

|                                     | <b>Kapital-<br/>andele i<br/>associerede<br/>virk-<br/>somheder<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|---|
| <b>1. Finansielle anlægsaktiver</b> |   |
| Tilgange                            | 95.005.995  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>95.005.995</b>   |
| Andel af årets resultat             | (365.247)   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>         | <b>(365.247)</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>94.640.748</b>   |

|  | <b>Hjemsted</b> | <b>Ejer-<br/>andel<br/>%</b> |
|--|-----------------|------------------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter: |                 |                              |
| Teglholmen Byggefelt K P/S                         | København       | 50,0                         |
| Komplementarselskabet Teglholmen Byggefelt K ApS   | København       | 50,0                         |

### 2. Udskudt skat

Udskudte skatteaktiver kan henføres til fremførselsberettigede skattemæssige underskud. Det er ledelsens forventning, at de udskudte skatteaktiver vil realiseres i løbet af det kommende regnskabsår via overskud i den associerede virksomhed Teglholmen Byggefelt K P/S.

### 3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter ansvarligt lånekapital fra ejerne.

Den årlige rentesats er variabel og forrentes med en årlig rente beregnet som Cibor3 med tillæg af 5%. Den ansvarlige lånekapital forfalder, når kapitalandele eller aktiverne heri sælges.

|   | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |
| Ansvarlig lånekapital                     | 49.756.746                             |
| Anden gæld                                | 47.007.526                             |
|   | <b>96.764.272</b>                      |

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Anden gæld indregnet under langfristede gældsforpligtelser er sikret ved pant i kapitalandele i associerede virksomheder.

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i associerede virksomheder udgør 94.641 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsrapporten ikke indeholder sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.