



Deloitte  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41  
Telefax 89 41 42 43  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Teglholmen K, L og M A/S**  
Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning  
CVR-nr. 37082376

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den

*9/5 2018*

**Dirigent**

Navn:

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Teglholmen K, L og M A/S  
Dalgasgade 21, 1.  
7400 Herning

CVR-nr.: 37082376

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Herning, den 02.03.2018

### Direktion

Flemming Joseph Jensen  
direktør

### Bestyrelse

  
Bo Boulund Knudsen  
formand

  
Jesper Sjørgensen  
næstformand

  
Flemming Joseph Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Teglholmen K, L og M A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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, foretager 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 02.03.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30176



Kasper Vestergaard Jessen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 42784

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve 49,99% af kapitalandele i Teglholmen Holding P/S med dertilhørende komplementar, Komplementarselskabet Teglholmen Holding ApS. Teglholmen Holding 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 overskud på 41.743 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(31.949)</b>	<b>(84.160)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		61.418.766	(365.247)
Andre finansielle omkostninger		<u>(7.868.680)</u>	<u>(4.135.472)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>53.518.137</b>	<b>(4.584.879)</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(11.775.000)</u>	<u>1.008.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>41.743.137</u></b>	<b><u>(3.576.879)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>41.743.137</u>	<u>(3.576.879)</u>
		<b><u>41.743.137</u></b>	<b><u>(3.576.879)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		<u>106.069.514</u>	<u>94.640.748</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>106.069.514</u></b>	<b><u>94.640.748</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>106.069.514</u></b>	<b><u>94.640.748</u></b>
Udskudt skat		0	1.008.000
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>18.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>1.026.750</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.327.025</u></b>	<b><u>3.547.395</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.327.025</u></b>	<b><u>4.574.145</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>108.396.539</u></b>	<b><u>99.214.893</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017</b> <b>kr.</b>	<b>2015/16</b> <b>kr.</b>
Virksomhedskapital		776.000	776.000
Overført overskud eller underskud		43.410.258	1.667.121
<b>Egenkapital</b>		<b>44.186.258</b>	<b>2.443.121</b>
Udskudt skat		143.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>143.000</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital	3	63.933.906	49.756.746
Anden gæld		0	47.007.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>63.933.906</b>	<b>96.764.272</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.375	7.500
Skyldig selskabsskat		124.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>133.375</b>	<b>7.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>64.067.281</b>	<b>96.771.772</b>
<b>Passiver</b>		<b>108.396.539</b>	<b>99.214.893</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	776.000	1.667.121	2.443.121
Årets resultat	0	41.743.137	41.743.137
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>776.000</b>	<b>43.410.258</b>	<b>44.186.258</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	10.624.000	0
Ændring af udskudt skat	1.151.000	(1.008.000)
	<b>11.775.000</b>	<b>(1.008.000)</b>
		<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>2. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		95.005.995
Overførsler		(86.416.981)
Tilgange		97.480.500
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>106.069.514</b>
Opskrivninger primo		(365.247)
Overførsler		86.416.981
Andel af årets resultat		61.418.766
Udbytte		(147.470.500)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>106.069.514</b>
		<b>Ejer- andel</b>
	<b>Hjemsted</b>	<b>%</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:		
Teglholmen Holding P/S	København	50,0
Komplementarselskabet Teglholmen Holding ApS	København	50,0

### 3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital omfatter ansvarlig 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, hvilket forventes at ske indenfor 2-5 regnskabsår.

## Noter

### **4. Langfristede gældsforpligtelser**

Al langfristet gæld forfalder til betaling indenfor 5 år.

### **5. Eventualforpligtelser**

Ingen.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Årets tal er ikke direkte sammenlignelige med sammenligningstallene, da sidste års regnskabsperiode var forlænget som følge af at det var selskabets første. Sammenligningstallene vedrører en regnskabsperiode på 16 måneder mod årets 12.

### 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.

#### 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 renteomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Andre finansielle forpligtelser

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

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.