

K/S Teknikerbyen, Virum
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 38 92 28 74

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
4. maj 2021

Jeppe Lyngge Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Teknikerbyen, Virum c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 38 92 28 74 Stiftet: 1. september 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen
Direktion	Michael Ingemann Schmidt Jeppe Lyng Larsen
Komplementar	Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2020 for K/S Teknikerbyen, Virum. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. april 2021

Direktion

Michael Ingemann Schmidt

Jeppe Lyng Larsen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Kent Hoeg Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S Teknikerbyen, Virum

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teknikerbyen, Virum for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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.

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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 blandt andet 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.

Aalborg, den 16. april 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Per Rolf Larssen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24822

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet købte ultimo 2017 tre ejendomme i Virum. Ejendommene er overtaget med henblik på gennemførelse af moderniseringsarbejder på ledige lejemål med henblik på efterfølgende udlejning. Den ene ejendom er færdigudviklet, og i efteråret 2020 påbegyndtes et større ombygningsarbejde på de to øvrige.

Resultatet i 2020 er påvirket af tomgangen i de endnu ikke udviklede ejendomme, men betragtes alligevel som meget tilfredsstillende, idet indgåelsen af en lejekontrakt for de to uudlejede ejendomme førte til en væsentlig, positiv dagsværdiregulering.

COVID-19 har påvirket selskabets lejere i varierende grad, men ikke påvirket selskabets egen drift i væsentligt omfang.

Den nye lejer har forventet indflytning 1. september 2021. Dette vil få en positiv effekt på driftsresultatet i 2021, omend den fulde effekt først opnås i 2022.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Teknikerbyen, Virum for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR-nr. 55 83 49 11.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en DCF model.

Ved anvendelsen af en DCF model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til opfyldelse af indgåede kontrakter.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttotab		-21.441.794	-7.451.047
Personaleomkostninger.....	2	-849.603	-682.808
Regulering til dagsværdi, netto.....	3	118.964.477	47.447.002
Resultat før finansielle poster		96.673.080	39.313.147
Andre finansielle omkostninger.....	4	-25.412	-16.186
Årets resultat		96.647.668	39.296.961
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		96.647.668	39.296.961
I alt		96.647.668	39.296.961

Balance 31. december

Aktiver	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.379.743	2.021.589
Investeringsjendomme.....		339.393.736	209.433.609
Materielle anlægsaktiver	5	340.773.479	211.455.198
Anlægsaktiver		340.773.479	211.455.198
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		591.337	0
Tilgodehavende tilknyttede virksomheder.....		200.320	140.416
Andre tilgodehavender.....		98.686	752.879
Periodeafgrænsningsposter.....		35.217	35.217
Tilgodehavender		925.560	928.512
Likvider		7.094.823	853.738
Omsætningsaktiver		8.020.383	1.782.250
Aktiver		348.793.862	213.237.448

Balance 31. december

Passiver	Note	2020 DKK	2019 DKK
Indskud kommanditister.....		137.000.000	137.000.000
Overført resultat.....		152.473.767	55.826.099
Egenkapital.....		289.473.767	192.826.099
Andre hensatte forpligtelser.....		32.792.063	9.357.511
Hensatte forpligtelser.....		32.792.063	9.357.511
Deposita.....	6	11.100.616	1.553.300
Langfristede gældsforpligtelser.....		11.100.616	1.553.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.668.750	883.063
Anden gæld.....		9.086.834	8.617.475
Periodeafgrænsningsposter.....		671.832	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.427.416	9.500.538
Gældsforpligtelser.....		26.528.032	11.053.838
Passiver.....		348.793.862	213.237.448

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	1/1-20 Årets resultat		31/12-20
	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	152.000.000	0	152.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-15.000.000	0	-15.000.000
Indskud kommanditister.....	137.000.000	0	137.000.000
Overført resultat.....	55.826.099	96.647.668	152.473.767
I alt.....	192.826.099	96.647.668	289.473.767

Der er udstedt 1520 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendomme

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser. Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Selskabets ejendom værdiansættes til dagsværdi efter Finanstilsynets regler, da selskabet har et livsforsikringsselskab som moderselskab. Regelsættet indebærer, at ejendommens markedsværdi fastsættes ud fra en DCF-metode (Discounted Cash Flow) på grundlag af den enkelte ejendoms forventede indtægter og omkostninger for en relevant budgetperiode, der som hovedregel er 10 år, eller til cash flow er stabiliseret.

Diskonteringsfaktoren, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,71% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. Der er regnet med en inflation på 1,5% og en terminalværdi i år 10.

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% ville reducere dagsværdien med DKK 14,9 mio., mens en reduktion med 0,5% ville øge dagsværdien med DKK 15,7 mio.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2020	2019
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	2	2
Løn og gager.....	756.508	611.114
Pensioner.....	71.693	64.177
Omkostninger til social sikring.....	21.402	7.517
	849.603	682.808
3 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	118.964.477	47.447.002
	118.964.477	47.447.002
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	25.412	16.186
	25.412	16.186
5 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	2.861.991	161.986.607
Tilgang.....	288.003	10.995.650
Kostpris 31. december 2020.....	3.149.994	172.982.257
Afskrivninger 1. januar 2020.....	840.402	0
Årets afskrivninger	929.849	0
Afskrivninger 31. december 2020.....	1.770.251	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	0	47.447.002
Årets værdireguleringer.....	0	118.964.477
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	166.411.479
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	1.379.743	339.393.736

Noter

	2020	2019
	DKK	DKK
6 Deposita		
Deposita, der kan forfalde inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	9.543.487	0
Mellem 1 og 5 år.....	1.557.129	1.553.300
Langfristet del.....	11.100.616	1.553.300
Indenfor 1 år.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	11.100.616	1.553.300