

**K/S Tre Kronergade 88-94, Valby
CVR-nr. 28295863**

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2015

Dirigent



Navn: Lars Erik Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Tre Kronergade 88-94, Valby
Tre Kronergade 94
2500 Valby

CVR-nr.: 28295863

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Lars Erik Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Trekronergade 88-94, Valby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 22.05.2015

Direktion

Lars Erik Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Trekronergade 88-94, Valby

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, skal vi henvise til note 1, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed knyttet til ledelsens skøn over værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 22.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René herman Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets formål er at erhverve, eje og udvikle ejendommen beliggende Trekronergade 88-94, Valby.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse udviser et overskud på 42.483 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en positiv egenkapital på 9.272 t.kr.

Selskabet er i april 2014 blevet ejerskiftet til Ejendomsselskabet af 12. december 2013 som følge af et ønske om en ændret ejer struktur af selskabet.

Der har i årets løb været væsentlig tomgang i ejendommen med deraf følgende udgiftsførsel af fællesomkostninger. Tomgangen skyldes primært at der ikke har været udfoldet bestræbelser på at genudleje ledige lokaler, da de eksisterende bygninger forventes at skulle frigøres for lejere med henblik på ombygning og/eller nedrivning.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2014 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en forhandling med eksterne købere som er mundet ud i endelige handler i 2015 alene betinget af ny lokalplan. Ejendommens nettorealisationsværdi er af ledelsen skønnet til 59.959 t.kr.

Der skal gøres opmærksom på, at der er tale om et skøn, som er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af værdi af udviklingsmulighederne i henhold til forventet vedtaget lokalplan og mulighederne for de bestående bygningers fremtidige brug og de forhandlinger som pt. foregår, med seriøse købere.

Kapitalberedskab m.v.

Som følge af ejerskiftet i april 2014 og efterfølgende salg Ejendomsselskabet af 12. december 2013, er det sikret at selskabets fremtidige nødvendige kapitalberedskab er tilstede og der er sikret en ny finansiering via selskabets bankforbindelse.

Ejendommen forventes solgt i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Salg af udviklingsprojekter for egen regning indregnes på det tidspunkt, hvor projektet er solgt, færdigbygget og ejendommen er endeligt overdraget til køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger indeholder aktiver bestemt for salg:

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg omfatter ejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektbeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Nedskrivning til nettorealiseringsværdien foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "af- og nedskrivninger".

Kostprisen omfatter anskaffelsessummen på ejendommene med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, der direkte kan henføres til projekt-/ombygningsperioden samt indirekte projektomkostninger.

Nettorealiseringsværdi opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.792.638	1.459.642
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.319.925)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		47.170.727	0
Andre eksterne omkostninger		(2.346.457)	(472.337)
Ejendomsomkostninger		<u>(2.079.897)</u>	<u>(2.561.398)</u>
Driftsresultat		43.217.086	(1.574.093)
Andre finansielle indtægter		80	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(734.529)</u>	<u>(676.000)</u>
Årets resultat		<u>42.482.637</u>	<u>(2.250.093)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>42.482.637</u>	<u>(2.250.093)</u>
		<u>42.482.637</u>	<u>(2.250.093)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Aktiver bestemt for salg		59.958.920	60.150.000
Varebeholdninger		59.958.920	60.150.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		146.922	218.085
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		61.250	61.905
Andre tilgodehavender		829.352	96.440
Periodeafgrænsningsposter		129.266	0
Tilgodehavender		1.166.790	376.430
Likvide beholdninger		1.905.523	0
Omsætningsaktiver		63.031.233	60.526.430
Aktiver		63.031.233	60.526.430

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>9.270.544</u>	<u>(33.212.093)</u>
Egenkapital		<u>9.271.544</u>	<u>(33.211.093)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>29.864.202</u>	<u>30.350.429</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>29.864.202</u>	<u>30.350.429</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.936.777
Bankgæld		11.534.804	60.467.954
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.264	299.847
Anden gæld	2	<u>12.325.419</u>	<u>682.516</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>23.895.487</u>	<u>63.387.094</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.759.689</u>	<u>93.737.523</u>
Passiver		<u>63.031.233</u>	<u>60.526.430</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Ejerforhold	4		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	(33.212.093)	(33.211.093)
Årets resultat	0	42.482.637	42.482.637
Egenkapital ultimo	1.000	9.270.544	9.271.544

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I overensstemmelse med selskabets regnskabsprincipper værdiansættes ejendommen til nettorealiseringsværdi på basis af forventet salgspris med fradrag af evt. færdiggørelsesomkostninger og omkostninger i forbindelse med salget.

Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2014 er baseret på ledelsens skøn og underbygget af en forhandling med eksterne købere som er mundet ud i endelige handler i 2015 alene betinget af ny lokalplan. Ejendommens nettorealiseringsværdi er af ledelsen skønnet til 59.959 t.kr.

Der skal gøres opmærksom på, at der er tale om et skøn, som er behæftet med væsentlig usikkerhed som følge af værdi af udviklingsmulighederne i henhold til forventet vedtaget lokalplan og mulighederne for de bestående bygningers fremtidige brug og de forhandlinger som pt. foregår, med seriøse købere.

Det er således ledelsens opfattelse at værdien af ejendommen i et konkret og kontrolleret salg vil kunne indbringe den anførte værdi.

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
2. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	3.406
Andre skyldige omkostninger	<u>12.325.419</u>	<u>679.110</u>
	<u>12.325.419</u>	<u>682.516</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide beholdninger står 1.750 t.kr. deponeret til sikkerhed for betingede salgsaftaler.

Til sikkerhed for ejendommen har Jyske bank ejerpant for 80 mio.kr.

Til sikkerhed for ejendommen har BRF kredit realkreditpant for 36,9 mio.kr.

Noter

4. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende ejere med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS, Tuborg Boulevard 1, 2900 Hellerup

Selskabet har følgende komplementarer registreret:

Trekronergade 88-94, Valby ApS, Trekronergade 94, 2500 Valby