

K/S Trekronergade 88-94, Valby
CVR-nr. 28295863
Trekronergade 94
2500 Valby

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.01.2016

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 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Trekronergade 88-94, Valby
Trekronergade 94
2500 Valby

CVR-nr.: 28295863

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Lars Erik Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Trekronergade 88-94, Valby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 21.01.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 21.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



René Herman Christensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 8.991 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en positiv egenkapital på 18.262 t.kr.

Selskabet har i året tilbageført tidligere års nedskrivning af projektbeholdning med 15.393 t.kr. som følge af en mere gunstig salgspris af virksomhedens resterende ejendomme end forventet ved udgangen af forrige regnskabsår.

Selskabet er i april 2014 blevet ejerskiftet til Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS 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 fællesomkostninger virksomheden selv har måtte bære. 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 2015 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. To dele af grunden og dertilhørende ejendom er solgt i året for i alt 32.527 t.kr. Salget af de to dele af grunden og dertilhørende ejendom har resulteret i en samlet regnskabsmæssig gevinst på 947 t.kr.

Kapitalberedskab m.v.

Efter de gennemførte del-salg nævnt ovenfor og tilførsel af likviditet fra tilknyttede virksomheder vurderes virksomhedens kapitalberedskab som betryggende.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger og tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger af projektbeholdninger indregnet under regnskabsposten "varebeholdninger".

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter projektejendomme anskaffet med henblik på salg, herunder igangværende byggeprojekter for egen regning.

Projektejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere. Nedskrivning til nettorealiseringsværdien foretages over resultatopgørelsen i regnskabsposten "nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver". Eventuelle efterfølgende tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger foretages ligeledes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver".

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		205.223	1.792.637
Andre eksterne omkostninger		(984.745)	(2.346.457)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.824.866)</u>	<u>(2.079.897)</u>
Bruttoresultat		(4.604.388)	(2.633.717)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver	1	<u>15.393.430</u>	<u>45.850.802</u>
Driftsresultat		10.789.042	43.217.085
Andre finansielle indtægter	2	3.340	80
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(1.801.239)</u>	<u>(734.528)</u>
Årets resultat		<u>8.991.143</u>	<u>42.482.637</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.991.143</u>	<u>42.482.637</u>
		8.991.143	42.482.637

Balance pr. 31.12.2015

<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	46.719.400	59.958.920
Varebeholdninger	46.719.400	59.958.920
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	146.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.750	61.250
Andre tilgodehavender	0	829.352
Periodeafgrænsningsposter	0	129.266
Tilgodehavender	33.750	1.166.790
Likvide beholdninger	32.530.115	1.905.523
Omsætningsaktiver	79.283.265	63.031.233
Aktiver	79.283.265	63.031.233

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført overskud eller underskud		18.261.687	9.270.544
Egenkapital		18.262.687	9.271.544
Gæld til realkreditinstitutter		0	29.864.202
Langfristede gældsforpligtelser		0	29.864.202
Bankgæld		17.878.975	11.534.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	35.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.837.448	0
Anden gæld	4	3.304.155	12.325.418
Kortfristede gældsforpligtelser		61.020.578	23.895.487
Gældsforpligtelser		61.020.578	53.759.689
Passiver		79.283.265	63.031.233
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000	9.270.544	9.271.544
Årets resultat	0	8.991.143	8.991.143
Egenkapital ultimo	1.000	18.261.687	18.262.687

Noter

1. Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver omfatter tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af projektbeholdninger indregnet under regnskabsposten "varebeholdninger".

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	3.340	80
	<u>3.340</u>	<u>80</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.801.239	734.528
	<u>1.801.239</u>	<u>734.528</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
4. Anden gæld		
Moms og afgifter	1.585.405	0
Andre skyldige omkostninger	1.718.750	12.325.418
	<u>3.304.155</u>	<u>12.325.418</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS som administratonselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. og ligeledes for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har forpligtet sig til at tilføre likviditet til komplementarselskabet fra selskabets frie midler til finansiering af de betalingsforpligtelser der måtte opstå i komplementarselskabet.

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide beholdninger står 32.527 t.kr. deponeret til sikkerhed for betingede salgsaftaler.

7. Ejerforhold

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

Ejendomsselskabet af 12. december 2013 IVS, c/o Atlas Property Management A/S, Strandboulevarden 89, 1, 2100 København Ø

Selskabet har følgende komplementarer registreret:

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