



K/S Trekronergade 88-94, Valby

Østbanegade 135, 2100 København Ø

CVR 28295863

Årsrapport 2016

12. regnskabsår

**Godkendt på selskabets generalforsamling
den 22. februar 2017**

Dirigent

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bolle Bengtson', written over a horizontal line.

Navn:

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning.....	2
Ledelsespåtegning	3
Intern revisions påtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Resultatopgørelse.....	7
Balance pr. 31. december.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Selskabsoplysninger

Selskabsnavn	K/S Trekronegade 88-94, Valby Østbanegade 135 2100 København Ø CVR 28295863
Komplementar	Trekronegade 88-94, Valby ApS
Intern revision	Ole Helbo Esbensen
Valgt revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

K/S Trekronergade 88-94, Valby er et projektudviklingselskab i AP Ejendomme koncernen, som 1. januar 2016 er erhvervet fra Ejendomselskabet af 12. december 2013 IVS.

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

I 2016 er udviklingsprojektet på ejendommen forløbet planmæssigt.

Selskabets resultat for 2016 er et underskud på 0,1 mio. kr. mod et overskud på 9,0 mio. kr. i 2015.

Forventninger til fremtiden

K/S Trekronergade 88-94, Valby forventer i det kommende år at afslutte projekt med opførelsen af ejendommen og påbegynde udlejning.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Disponering af årets resultat

Årets resultat på -0,1 mio. kr. med fradrag af foreslået udbytte på 0 mio.kr. svarende til i alt -0,1 mio. kr. foreslås overført til "overført overskud eller underskud".

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Trekronergade 88-94, Valby.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og pas-

København, den 26. januar 2017

siver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Komplementar



V/Direktør Peter Olsson

Intern revisions revisionspåtegning

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven så vidt angår årsregnskabet.

Den udførte revision

Jeg har revideret årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder mv. og efter internationale standarder om revision vedrørende planlægning og udførelse af revisionsarbejdet.

Jeg har planlagt og udført revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Jeg har deltaget i revisionen af alle væsentlige og risikofyldte områder.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabsloven krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. januar 2017



Ole Helbo Esbensen

revisionschef

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Trekronergade 88-94, Valby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 1. januar - 31. december 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 revision 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 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 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.

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.

København, den 26. januar 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Jacques Bernard
statsautoriseret revisor


Michael Thorø-Larsen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2016	2015
1	Nettoomsætning	0	205
	Ejendomsomkostninger	-66	-3.825
	BRUTTORESULTAT	-66	-3.620
2	Andre eksterne omkostninger	-28	-985
	Af- og nedskrivninger	0	15.394
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-94	10.789
3	Finansielle indtægter	0	3
4	Finansielle omkostninger	0	-1.801
	ÅRETS RESULTAT	-94	8.991
Til disposition:			
	Årets resultat	-94	8.991
	I alt	-94	8.991
Foreslås anvendt således:			
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført til <i>Overført overskud eller underskud</i>	-94	8.991
	I alt	-94	8.991

Balance pr. 31. december

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr. 31.12.2016 31.12.2015

AKTIVER

5	Investeringsejendomme under udførelse	115.982	46.719
	Materielle anlægsaktiver i alt	115.982	46.719
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	115.982	46.719
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	26	34
	Likvide beholdninger	0	32.530
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	26	32.564
	AKTIVER I ALT	116.008	79.283

PASSIVER

	Virksomhedskapital	1.346	1
	Foreslået udbytte	0	0
	Overført overskud eller underskud	43.728	18.262
	EGENKAPITAL I ALT	45.074	18.263
	Bankgæld	0	17.879
	Gæld til tilknyttede virksomheder	70.807	39.837
	Anden gæld	127	3.304
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	70.934	61.020
	PASSIVER I ALT	116.008	79.283

- 6 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser
- 7 Personaleforhold
- 8 Koncernforhold
- 9 Nærstående parter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse

Note Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.

Egenkapitalopgørelse 31.12.2016	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital I alt
Egenkapital 01.01.2016	1	0	18.262	18.263
Kapitalforhøjelse 21. januar 2016	1.345	0	25.560	26.905
Årets resultat	0	0	-94	-94
Egenkapital 31.12.2016	1.346	0	43.728	45.074

Egenkapitalopgørelse 31.12.2015	Virksomheds- kapital	Foreslået udbytte	Overført overskud eller underskud	Egenkapital I alt
Egenkapital 01.01.2015	1	0	9.271	9.272
Årets resultat	0	0	8.991	8.991
Egenkapital 31.12.2015	1	0	18.262	18.263

Noter

Note	Alle beløb er anført i hele 1.000 kr.	2016	2015
1	Ejendomsomkostninger		
	Andre driftsudgifter	-66	-3.825
	Ejendomsomkostninger	-66	-3.825
2	Andre eksterne omkostninger		
	Komplementarvederlag	-9	0
	Andre omkostninger	-19	-985
	Andre eksterne omkostninger	-28	-985
3	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter i øvrigt	0	3
	Finansielle indtægter	0	3
4	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger koncernmellemværender	0	0
	Renteomkostninger i øvrigt	0	-1.801
	Finansielle omkostninger	0	-1.801
5	Investeringsjendomme under udførelse		
	Kostpris primo	46.719	46.719
	Tilgang	69.263	0
	Afgang	0	0
	Kostpris ved årets slutning	115.982	46.719
	Investeringsjendomme under udførelse	115.982	46.719
6	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser		
	Selskabet har ikke eventualforpligtelser eller sikkerhedsstillelser.		
7	Personaleforhold		
	Selskabet har ikke beskæftiget medarbejdere i regnskabsåret.		
	Der er ikke ydet vederlag, løn m.v. til direktionen i regnskabsåret.		
8	Koncernforhold		
	K/S Trekronergade 88-94, Valby er en helejet dattervirksomhed af AP Ejendomme A/S, Østbanegade 135, København Ø. Foreningen AP Pension f.m.b.a. udarbejder koncernregnskab, hvor i selskabet indgår som dattervirksomhed.		
9	Nærstående parter		
	AP Ejendomme A/S har bestemmende indflydelse på K/S Trekronergade 88-94, Valby som følge af ejerandel.		
	Selskabet har følgende komplementar registreret: Trekronergade 88-94, Valby ApS, Østbanegade 135, København Ø.		

Noter

10. Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Selskabets årsrapport aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

Koncerninterne transaktioner

AP Pension livsforsikringsaktieselskab leverer administrative ydelser til koncernens dattervirksomheder, dog forestår AP Pensionsservice A/S koncernens indkøb af it-installationer og er leverandør af it-ydelser til de øvrige selskaber i koncernen.

Alle ydelser leveret til koncerninterne virksomheder afregnes på omkostningsdækkende basis.

Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedspriser.

Koncerninterne mellemværender forrentes.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

I bruttoresultatet indgår årets huslejeindtægter m.v.. med fradrag af administrations- og vedligeholdelsesudgifter m.v.

Skat

Da selskabet er et kommanditselskab, er selskabet ikke selvstændigt skattepligtigt. Selskabets skattepligtige indkomst indgår i kommanditistens indkomstopgørelse.

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme og investeringsejendomme under udførelse værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter forsikringsselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen. Hvis det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt anvendes kostpris som bedste udtryk herfor.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau i øvrigt for hver ejendom) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et af ledelsen fastsat inflationskorrigeret afkastkrav. Inflationskorrektionen udgør som hovedregel 2%. Endelig tillægges værdien af deposita.

På udvalgte ejendomme har der været eksterne eksperter involveret i værdiansættelsen.

Tilgodehavender

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

Gæld

Gæld, der ikke vedrører investeringsejendomme, indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.