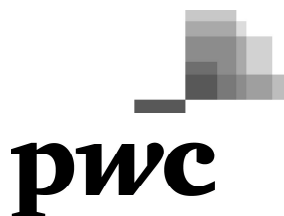

K/S Teglbuen 2

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 31 36 68 79

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære general-
forsamling den 8 /5 2013

Hans Peter Høeg Larsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsrapporten 7

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Teglbuen 2.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. maj 2013

Direktion

Hans Peter Høeg Larsen

Bestyrelse

Hans Peter Høeg Larsen

Steen Uggerhøj

Henrik Lesley Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til komplementaren og kommanditisten i K/S Teglbuen 2

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Teglbuen 2 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 8. maj 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Teglbuen 2
Teglbuen 2
2990 Nivå

CVR-nr.: 31 36 68 79
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Fredensborg

Komplementar

TTH Estate ApS
Savsvinget 5
2970 Hørsholm

Kommanditist

Hans Peter Høeg Larsen

Hovedaktivitet

Kommanditselskabet udlejer erhvervsejendommen "Teglbuen 2", beliggende Teglbuen 2, 2990 Nivå.

Bestyrelse

Hans Peter Høeg Larsen
Steen Uggerhøj
Henrik Lesley Andersen

Direktion

Hans Peter Høeg Larsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
9000 Aalborg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste		997.949	924.230
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-202.146	-189.613
Resultat før finansielle poster		795.803	734.617
Finansielle indtægter	3	43.642	42.491
Finansielle omkostninger	4	-956.417	-737.267
Årets resultat		-116.972	39.841

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-116.972	39.841
	-116.972	39.841

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		15.049.945	14.752.091
Materielle anlægsaktiver	5	15.049.945	14.752.091
Anlægsaktiver		15.049.945	14.752.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.465.703	1.422.437
Tilgodehavender		1.465.703	1.422.437
Likvide beholdninger		0	436.385
Omsætningsaktiver		1.465.703	1.858.822
Aktiver		16.515.648	16.610.913

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-1.000.000	-1.000.000
Overført resultat		-4.015.089	-3.644.689
Egenkapital	6	-4.015.089	-3.644.689
Gæld til realkreditinstitutter		10.383.822	10.990.363
Langfristede gældsforpligtelser	7	10.383.822	10.990.363
Gæld til realkreditinstitutter	7	606.336	569.283
Kreditinstitutter		3.160.597	98.106
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.584.305	4.467.354
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.230.853	1.841.275
Anden gæld		91.530	69.355
Periodeafgrænsningsposter		2.473.294	2.219.866
Kortfristede gældsforpligtelser		10.146.915	9.265.239
Gældsforpligtelser		20.530.737	20.255.602
Passiver		16.515.648	16.610.913
Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige vurderinger

Selskabets negative egenkapital og fortsatte drift er sikret ved indeståelseserklæring fra kommanditist.

	2012 DKK	2011 DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	202.146	189.613
	202.146	189.613
Bygninger	202.146	189.613
	202.146	189.613

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	43.266	41.989
Andre finansielle indtægter	376	502
	43.642	42.491

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	114.410	126.615
Andre finansielle omkostninger	842.007	610.652
	956.417	737.267

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	15.439.304
Tilgang i årets løb	500.000
Kostpris 31. december	15.939.304
Ned- og afskrivninger 1. januar	687.213
Årets afskrivninger	202.146
Ned- og afskrivninger 31. december	889.359
Regnskabsmæssig værdi 31. december	15.049.945
Afskrives over	40 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 11.700.000.

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Ikke indbetalt selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	-1.000.000	-3.644.689	-3.644.689
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	2.219.866	2.219.866
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-2.473.294	-2.473.294
Årets resultat	0	0	-116.972	-116.972
Egenkapital 31. december	1.000.000	-1.000.000	-4.015.089	-4.015.089

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012 DKK	2011 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	7.803.351	8.510.773
Mellem 1 og 5 år	2.580.471	2.479.590
Langfristet del	10.383.822	10.990.363
Inden for 1 år	606.336	569.283
	10.990.158	11.559.646

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve på TDKK 13.500 i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi udgør TDKK 15.050

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Teglbuen 2 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Periodeafgrænsningsposter".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Regnskabspraksis

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultterer den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da beskatningen foregår hos kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger (scrapværdi 40%)	40 år
----------------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.