

**Ejendomskommanditselskabet
Kvægtorvet 8-12, Næstved
CVR-nr. 10153050
Havneholmen 21
1561 København V**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2016

Dirigent



Navn: Allan Wind

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved
Havneholmen 21
1561 København V

CVR-nr.: 10153050

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Allan Wind

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved.

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.

København, den 03.05.2016

Bestyrelse



Allan Wind

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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 03.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015, blev et overskud på 3.906 t.kr., som anses for at være tilfredsstillende.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2015 er baseret på et afkastkrav på 6,50%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Henset til at selskabet også i de kommende år forventes at have solide driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld, forventer selskabets ledelse, at selskabets kreditfaciliteter, herunder banklån opført som kortfristet gæld i balancen, kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen anser årsrapporten aflagt med drift for øje.

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 fra 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 ekskl. Moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

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, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Øvrige finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Nettoomsætning | | 4.200.000 | 5.050 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | (4.600) |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 2.501.969 | (1.073) |
| Andre eksterne omkostninger | | (140.557) | (116) |
| Ejendomsomkostninger | | <u>(655.047)</u> | <u>(648)</u> |
| Driftsresultat | | 5.906.365 | (1.387) |
| | | | |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(2.000.560)</u> | <u>(2.064)</u> |
| Årets resultat | | <u>3.905.805</u> | <u>(3.451)</u> |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>3.905.805</u> | <u>(3.451)</u> |
| | | <u>3.905.805</u> | <u>(3.451)</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme | | 60.000.000 | 60.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 1 | <u>60.000.000</u> | <u>60.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>60.000.000</u> | <u>60.000</u> |
| Aktiver | | <u><u>60.000.000</u></u> | <u><u>60.000</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Overført overskud eller underskud | | 17.194.376 | 13.289 |
| Egenkapital | | 17.194.376 | 13.289 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 38.747.261 | 39.842 |
| Bankgæld | | 0 | 2.100 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 38.747.261 | 41.942 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.968.757 | 1.525 |
| Bankgæld | | 1.456.830 | 2.744 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 184.253 | 37 |
| Anden gæld | 3 | 448.523 | 463 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.058.363 | 4.769 |
| Gældsforpligtelser | | 42.805.624 | 46.711 |
| Passiver | | 60.000.000 | 60.000 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Overført overskud eller under- skud kr. |
|---|--|
| Egenkapital primo | 13.288.571 |
| Årets resultat | <u>3.905.805</u> |
| Egenkapital ultimo | <u><u>17.194.376</u></u> |
| | |
| Indbetalt stamkapital | |
| 320 kommanditanparter a 0 kr. | <u>0</u> |
| | |
| Den hertil svarende stamkapital udgør 320 kommanditanparter a 100.000 kr. | <u>32.000.000</u> |

Noter

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|--|
| 1. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 59.347.145 |
| Kostpris ultimo | 59.347.145 |
| Dagsværdireguleringer primo | 652.855 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 652.855 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 60.000.000 |

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 41.515.000 kr. pr. 31.12.2015

Ejerpantebrev: 16.775.000 kr. pr. 31.12.2015

| | Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr. | Forfald inden 12 måneder 2015 kr. | Forfald efter 12 måneder 2015 kr. | Restgæld efter 5 år 2015 kr. |
|---|--|--|--|---|
| 2. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 125 | 168.757 | 38.747.261 | 38.066.572 |
| Bankgæld | 1.400 | 1.800.000 | 0 | 0 |
| | 1.525 | 1.968.757 | 38.747.261 | 38.066.572 |

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2015 **41.401.901**

Akkumuleret kursregulering på gæld til realkreditinstitutter udgør 2.486 kr. pr. 31.12.2015

Noter

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> t.kr. |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| 3. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 248.347 | 258 |
| Skyldige renter | 11.891 | 38 |
| Andre skyldige omkostninger | 188.285 | 167 |
| | <u>448.523</u> | <u>463</u> |

Gæld til Ejendomsanpartsselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved udgør 137.861 kr. ud af "Andre skyldige omkostninger" på 188.285 kr.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom. Der er ligeledes ejerpantebrev nom. 16.775 t.kr., som er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 60.000.000 kr.

Herudover er der stillet følgende sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter:

Likvide beholdninger: 0 kr.

Anparter i Ejendomsanpartsselskabet Kvægtorvet 8-12, Næstved: 125.000 kr.

Transport i kommanditisternes resthæftelse: 32.000.000 kr.