

K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER

Dalgas Have 74, 4 tv
2000 Frederiksberg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/03/2016

Kim Hartley Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER
Dalgas Have 74, 4 tv
2000 Frederiksberg

CVR-nr: 15724781
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Bankforbindelse Jyske Bank
2800 Kgs. Lyngby

Revisor Finn Ellgaard
Statsautoriseret revisor
Korskildelund 6, 2670 Greve

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S 2 OG Vodskov By, Hammer
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til kommanditisternes godkendelse.

Frederiksberg, den 07/03/2016

Bestyrelse

Anders Sørensen

Kim Hartley Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER

Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for K/S 2 OG VODSKOV BY. HAMMER for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision. Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg 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 handlinger 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 min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Greve, 07/03/2016

Statsautoriseret revisor
Finn Ellgaard
CVR: 15935243

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver, investeringsejendomme og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Huslejeindtægter

Huslejeindtægten indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i frem-med valuta.

Finansielle instrumenter, der omfatter renteswaps og valutaterminsforretninger, måles til markedsværdien på balancedagen og årets regulering indregnes i resultatopgørelsen sammen med årets kontante afregninger.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

Skat af årets resultat

Virksomheden er et kommanditselskab, hvor indkomsten fordeles på kommanditisterne. Skatten påhviler kommanditisterne og der afsættes derfor ikke indkomstskat i resultatopgørelsen i årsrapporten.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, der måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra investeringsafkast for tilsvarende ejendomme. Ved opgørelsen af handelsværdien anvendes til måling af afkast gennemsnittet af seneste 3 års driftsoverskud. De anvendte afkastprocenter afrundes opad til nærmeste halve procent.

For nyindkøbte ejendomme og tilbygninger anvendes kostprisen som handelspris første 2 år efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendommene, idet ejendommenes værdiforringelse afspejles i måling til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle indkomstskatteforpligtelser indregnes ikke i årsrapporten, idet disse påhviler kommanditisterne.

Kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen.

Kommanditselskabets investeringsejendomme opskrives løbende til dagsværdi. Der afsættes udskudt skat af beregnet ejendomsavance og skattemæssigt genvundne afskrivninger beregnet ud fra ejendommenes dagsværdi. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode omfattende ejendomme og værdipapirer og føres over egenkapitalen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Denne skattesats forudsætter kommanditisterne anvender virksomhedsskatteordningen. Vælger kommanditisterne at udtræde af virksomhedsskatteordningen f.eks ved ophør vil skattesatsen være op til ca. 55% afhængig af kommanditistens øvrige indkomstforhold.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		0	557.331
Eksterne omkostninger	1	-130.490	-137.668
Bruttoresultat		-130.490	419.663
Resultat af ordinær primær drift		-130.490	419.663
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver	2	-1.254.846	-392.507
Andre finansielle indtægter	3	587.457	1.204.759
Øvrige finansielle omkostninger	4	-780.221	-427.703
Ordinært resultat før skat		-1.578.100	804.212
Ekstraordinære omkostninger	5	-19.472	-111.192
Ekstraordinært resultat før skat		-1.597.572	693.020
Årets resultat		-1.597.572	693.020
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.597.572	693.020
I alt		-1.597.572	693.020

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Udskudte skatteaktiver		591.400	293.300
Andre tilgodehavender		264.071	471.864
Tilgodehavender i alt		855.471	765.164
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.982.723	12.149.318
Værdipapirer og kapitalandele i alt		10.982.723	12.149.318
Likvide beholdninger		268.578	1.575.637
Omsætningsaktiver i alt		12.106.772	14.490.119
Aktiver i alt		12.106.772	14.490.119

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		693.051	693.051
Overført resultat		18.695.599	19.995.071
Uddelinger		-7.375.804	-6.655.804
Egenkapital i alt	6	12.012.846	14.032.318
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	93.926	454.755
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		93.926	457.801
Gældsforpligtelser i alt		93.926	457.801
Passiver i alt		12.106.772	14.490.119

Noter

1. Eksterne omkostninger

Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget i gennemsnit ud over bestyrelsen 0.

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

2. Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Omfatter værdiregulering af selskabets udenlandske obligationer til børss- og valutakurs på balancedagen.

3. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteindtægter værdipapirer	548.707	510.362
Gevinst strukturerede udenlandske obligationer	29.961	-
Regulering af lagerbeskattet værdipapirer	-	254.133
Resultat af finansielle instrumenter	-	434.286
Valutakursgevinst bankkonti	6.292	4.829
Andre renteindtægter	2.497	1.149
	587.457	1.204.759

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renteudgifter realkredit	-	130.497
Renteudgifter banker incl. udlandslån	981	154.343
Tab ved salg af værdipapirer	432.061	137.030
Resultat af finansielle instrumenter, renteswaps	-	270.430
Kursregulering lagerbeskattet værdipapirer	94.290	-
Tilbageført kursregulering solgte værdipapirer	97.134	-264.597
Resultat af finansielle instrumenter (Valuta)	155.755	-
	780.221	427.597

5. Ekstraordinære omkostninger

Omfatter regulering af tab ved salg af selskabets investeringsejendom, som blev solgt i 2014.

6. Egenkapital i alt

	Indbetalt-Kommandit kapital kr.	Overført resultat kr.	Hævninger akkumuleret kr.	Ialt kr.
Saldo primo	693.051	19.995.071	-6.655.804	14.032.318
Årets hævninger			- 720.000	- 720.000
Årets resultat		- 1.597.572		-1.597.572
Hensat til udskudt skat		298.100		298.100
Egenkapital ultimo	693.051	18.695.599	- 7.375.804	12.012.846

Kommanditselskabets indskudskapital er opdelt i 2 anparter. Hver af de 2 anparter er lodtager i kommanditselskabets aktiver, passiver og driftsresultat med hver 50%.

Hæftelse

Komplementaren, ApS Vodskovvej 19 A, hæfter med hele sin formue for kommanditselskabets gæld.

Hver kommanditist hæfter personligt og proratisk for et beløb svarende til deres andel af kommanditselskabets kapital, i alt kr. 3.300.000 eller kr. 1.650.000 pr. anpart med fradrag af indbetalte beløb.

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2015 kr.	2014 kr.
Markedsværdi af finansielle instrumenter (valuta)	66.677	-
Skyldig husleje køber ejendom	-	371.554
Skyldig moms	2.249	38.126
Skyldige omkostninger	25.000	45.075
	93.926	454.755

8. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af fast ejendom samt investeringsformer, der står i umiddelbar forbindelse hermed. Selskabets ejendom blev solgt i 2014 og der er ikke foretaget nyinvesteringer i 2015.

Årets resultat på kr. -1,6 mio (2014 kr. 0,7 mio), der anses for utilfredsstillende, kan især henføres til negativt afkast af værdipapirer.

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Udskudt skat er afsat med virksomhedsskatteprocent på 22 vedr. værdiregulering af værdipapirer, der kan fradrages i senere regnskabsår.

Der er ikke afsat udskudt skat af kommanditisternes opsparet overskud under virksomhedsskatteordningen, som på grund af individuelle forhold vil være meget forskellige.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets banker er:

Sikkerhedsdepoter

Af selskabets værdipapirer tkr. 10.983 henligger værdipapirer for tkr. 2.623 i sikkerhedsdepot vedr. kommanditisternes bankgæld i interessentselskab med vindmølleaktivitet.

Øvrige værdipapirer tkr. 8.360 henligger i sikkerhedsdepot for kommanditisternes afgivne selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut tkr.0 inklusive komplementaren ApS Vodskovvej 19A mellemværender med pengeinstituttet tkr. 2.666. Samlet forpligtelser 31. december 2015 tkr. 2.666.

Bankindeståender deponering m.m.

Af selskabets likvide beholdninger, tkr. 269, indestår tkr. 255 på pantsatte konti.