

K/S Krimsvej Østre Boulevard

c/o Mads Barslund

Bolbro Vænge 15

2960 Rungsted Kyst

CVR-nr. 17 47 21 78

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29/4 2016

Mads Barslund
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til årsregnskabet	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Krimsvej Østre Boulevard.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 29. april 2016

Direktion

Mads Barslund

Torben Ulrich

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Krimsvej Østre Boulevard

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Krimsvej Østre Boulevard for regnskabsåret 1. januar - 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

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Jan Truedsson
statsautoriseret revisor

Jan Stender
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Krimsvej Østre Boulevard c/o Mads Barslund Bolbro Vænge 15 2960 Rungsted Kyst CVR-nr.: 17 47 21 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Holte
Direktion	Mads Barslund Torben Ulrich
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje 1 investeringsejendom

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.321.956, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 8.266.707.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet. Årets resultat anses derfor for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Krimsvej Østre Boulevard for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af investeringsaktiver

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende amortisering af realkreditlån.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.574.000	1.450.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-201.360</u>	<u>-69.300</u>
Bruttoresultat		1.372.640	1.380.700
Resultat før af- og nedskrivninger		1.372.640	1.380.700
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>226.000</u>	<u>965.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.598.640	2.345.700
Finansielle indtægter	1	47	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-276.731</u>	<u>-703.294</u>
Resultat før skat		1.321.956	1.642.406
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.321.956</u>	<u>1.642.406</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.321.956</u>	<u>1.642.406</u>
		<u>1.321.956</u>	<u>1.642.406</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>16.731.156</u>	<u>16.505.156</u>
		<u>16.731.156</u>	<u>16.505.156</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.731.156</u>	<u>16.505.156</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.678	0
Andre tilgodehavender		<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
		<u>21.678</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger		<u>517.940</u>	<u>368.099</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>539.618</u>	<u>378.099</u>
AKTIVER I ALT		<u>17.270.774</u>	<u>16.883.255</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		30.000.000	30.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		<u>-22.719.435</u>	<u>-22.219.435</u>
Indbetalt selskabskapital		7.280.565	7.780.565
Overført resultat		<u>986.142</u>	<u>-335.814</u>
Egenkapital i alt		<u>8.266.707</u>	<u>7.444.751</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		7.666.319	7.369.000
Deposita		<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
		<u>8.466.319</u>	<u>8.169.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		345.000	330.000
Banker		0	500.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	229.324
Anden gæld		<u>192.748</u>	<u>209.663</u>
		<u>537.748</u>	<u>1.269.504</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.004.067</u>	<u>9.438.504</u>
PASSIVER I ALT			
	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		<u>17.270.774</u>	<u>16.883.255</u>

Noter til årsregnskabet

1 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	47	0
	<u>47</u>	<u>0</u>

2015 2014

kr. kr.

2 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.606	8.928
Andre finansielle omkostninger	268.125	694.366
	<u>276.731</u>	<u>703.294</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	26.190.156
Valutakursregulering	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Nettoeffekt som følge af spaltning og virksomhedssalg	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>26.190.156</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-9.685.000
Årets værdireguleringer	<u>226.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-9.459.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>16.731.156</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Som afkastkrav til beregning af dagsværdi er anvendt 8,75%.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	30.000.000	-22.219.435	-335.814	7.444.751
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	-500.000	0	-500.000
Årets resultat	0	0	1.321.956	1.321.956
Egenkapital 31. december 2015	30.000.000	-22.719.435	986.142	8.266.707

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.369.000	8.011.319	345.000	6.290.319
Deposita	800.000	800.000	0	0
	8.169.000	8.811.319	345.000	6.290.319

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 8.011.319, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør kr. 16.731.156.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 5.768.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankarrangement.