

K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn

c/o Investorservice A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(19. regnskabsår)

CVR nr. 20 65 60 42

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14. marts 2016

Christian I.D. Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. marts 2016

I bestyrelsen:

Kent Risvad (formand)

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 en 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 en 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 årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 14. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 20 65 60 42
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Sdr. Ringvej 35, 1997 ApS
Bestyrelse	Kent Risvad (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 302.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.574.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.876.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 37.444. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.495.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Sdr. Ringvej 35, Storkøbenhavn for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationsbaserede lån er baseret på kursværdien på de bagvedliggende obligationer, mens dagsværdien på øvrige lån er baseret på den nominelle restgæld tillagt eventuelle indfrielsesomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Lejeindtægter	2	9.938.770	9.983.432
Driftsomkostninger	3	-2.925.720	-10.204.801
Nettoleje		7.013.050	-221.369
Administrationsomkostninger	4	-804.234	-836.981
Resultat før finansielle poster		6.208.816	-1.058.350
Finansielle indtægter	5	1	1.787
Finansielle omkostninger	6	-5.907.300	-5.816.799
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		301.517	-6.873.362
Værdireguleringer	7	4.574.039	3.117.094
ÅRETS RESULTAT		4.875.556	-3.756.268
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponeringen			
Overført resultat		4.875.556	-3.756.268
		4.875.556	-3.756.268

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	8	145.000.000	145.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		145.000.000	145.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		145.000.000	145.000.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	10.000	901.991
Tilgodehavender i alt		10.000	901.991
Likvide beholdninger		0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		10.000	901.991
AKTIVER I ALT		145.010.000	145.901.991

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		22.841.057	19.841.057
Overført resultat		<u>14.603.127</u>	<u>11.506.571</u>
EGENKAPITAL I ALT	10	<u>37.444.184</u>	<u>31.347.628</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF	11	85.417.467	92.339.944
Kreditinstitut, Handelsbanken	12	<u>8.325.000</u>	<u>11.375.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>93.742.467</u>	<u>103.714.944</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF	11	1.691.533	0
Kreditinstitut, Handelsbanken	12	3.700.000	3.500.000
Kreditorer		0	646.538
Bankgæld		2.466.410	1.399.928
Anden gæld	13	<u>5.965.406</u>	<u>5.292.953</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13.823.349</u>	<u>10.839.419</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>107.565.816</u>	<u>114.554.363</u>
PASSIVER I ALT		<u>145.010.000</u>	<u>145.901.991</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimer	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter mv		
Lejeindtægter	9.650.614	9.662.400
Andre indtægter	288.156	321.032
Lejeindtægter mv i alt	9.938.770	9.983.432
3 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendommen	1.107.295	8.606.772
Ejendomsadministrationshonorar	108.450	105.088
Andel fællesregnskab, ej fordelbar	661.246	425.538
Skatter og afgifter	1.024.933	1.059.991
Gebyrer, PBS, bank m.v.	23.796	7.412
Driftsomkostninger i alt	2.925.720	10.204.801
4 Administrationsomkostninger		
Revision	21.490	21.426
Bestyrelseshonorar	100.000	100.000
Selskabsadministrationshonorar	334.331	312.449
Advokat	164.580	48.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Låneomkostninger	153.888	310.000
Diverse omkostninger	26.726	40.857
Administrationsomkostninger i alt	804.234	836.981
5 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	1.787
Renter, øvrige	1	0
Finansielle indtægter i alt	1	1.787

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
6 Finansielle omkostninger		
Renter, BRF Kredit	5.120.444	4.989.694
Renter, Danske Bank	0	135.323
Renter, Handelsbanken, lån	693.911	657.030
Renter, Handelsbanken, kassekredit	74.053	9.294
Renter, komplementarselskab	11.559	11.227
Garantiprovision, vedr. ombygningen	7.333	14.231
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	5.907.300	5.816.799
	<hr/>	<hr/>
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 8	-765.905	1.523.007
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 11	5.339.944	1.594.087
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	4.574.039	3.117.094
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	103.228.408	92.751.415
Årets til- / afgang	765.905	10.476.993
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	103.994.313	103.228.408
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	41.771.592	40.248.585
Årets regulering	-765.905	1.523.007
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	41.005.687	41.771.592
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	145.000.000	145.000.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	6,50%	6,50%
	<hr/>	<hr/>
9 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejer	0	188.482
Tilgodehavende investor indbetalinger	0	450.000
Tilgodehavende moms	0	263.509
Klientkonto, advokat	10.000	0
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	10.000	901.991
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 100.000	32.000.000	32.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 62.003, primo	19.841.057	6.061.714
Ændring i året	3.000.000	13.779.343
320 kommanditanparter á kr. 71.378, ultimo	22.841.057	19.841.057
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.158.943	12.158.943
Resthæftelse, egne anparter	3.663.577	3.343.709
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.495.366	8.815.234
Pr. anpart	28.622	37.997
Overført resultat		
Overført resultat, primo	11.506.571	19.352.158
Overført af årets resultat	4.875.556	-3.756.268
Købesum, egne anparter	-579.000	0
Hensat til tab investorindskud (egne og misligholdte anparter)	-1.200.000	-4.089.319
Overført resultat, ultimo	14.603.127	11.506.571
Egenkapital i alt	37.444.184	31.347.628
Kommanditselskabet ejer 128 egne anparter.		
11 Langfristede gældsforpligtelser		
BRF Kredit, opr. 87.000.000	0	87.000.000
BRF Kredit, opr. 43.500.000	43.500.000	0
BRF Kredit, opr. 43.609.000	43.609.000	0
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	87.109.000	87.000.000
Regulering til dagsværdi, primo	5.339.944	6.934.031
Regulering til dagsværdi	-5.339.944	-1.594.087
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	5.339.944
Dagsværdi, ultimo, DKK	87.109.000	92.339.944
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	78.230.269	76.641.369
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	7.187.198	15.698.575
Langfristet del, i alt	85.417.467	92.339.944
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.691.533	0

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Langfristede gældsforpligtelser		
Handelsbanken, nominelt	12.025.000	14.875.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt	12.025.000	14.875.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.325.000	11.375.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	8.325.000	11.375.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.700.000	3.500.000
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Deposita	4.966.457	4.595.864
Gæld til lejer	50.000	0
Forbrugsregnskaber	177.978	295.180
Mellemregning med Sdr. Ringvej 35, 1997 ApS	165.682	160.931
Skyldig moms	391.460	0
Skyldige omkostninger	213.829	240.978
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	5.965.406	5.292.953
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 145.000 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.