

K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16
Porcelænsøen 5A, 2 tv, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 21 12 89 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2016.

Jannik Friis
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. februar 2016

Bestyrelse

Per Henning Damm

Kim Breyen

Jannik Friis

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

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.

København, den 1. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16
PorcelænsHAVEN 5A, 2 tv
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 21 12 89 02
Stiftet: 22. december 1997
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
17. regnskabsår

Bestyrelse

Per Henning Damm
Kim Breyen
Jannik Friis

Komplementar

ApS Hassel 14-16

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	2.563.730	2.308.889
Andre eksterne omkostninger	-1.876.524	-410.310
Bruttoresultat	687.206	1.898.579
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-7.201.975
Øvrige finansielle omkostninger	-497.675	-444.130
Årets resultat	189.531	-5.747.526
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	189.531	0
Disponeret fra overført resultat	0	-5.747.526
Disponeret i alt	189.531	-5.747.526

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>6.767</u>	<u>970.160</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.767</u>	<u>970.160</u>
	Likvide beholdninger	<u>94.145</u>	<u>53.331</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.912</u>	<u>1.023.491</u>
	Aktiver i alt	<u>32.100.912</u>	<u>33.023.491</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Stamkapital	34.125.000	34.125.000
4	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-6.092.984	-7.092.984
5	Overført resultat	-18.234.842	-18.424.373
	Egenkapital i alt	<u>9.797.174</u>	<u>8.607.643</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	18.900.497	20.454.962
	Deposita	<u>1.195.752</u>	<u>1.084.791</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.096.249</u>	<u>21.539.753</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.550.000	1.510.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	231.592	222.613
	Anden gæld	420.897	194.742
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.000</u>	<u>948.740</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.207.489</u>	<u>2.876.095</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.303.738</u>	<u>24.415.848</u>
	Passiver i alt	<u>32.100.912</u>	<u>33.023.491</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen matr. nr. 20a Smørumnedre by, Smørum, beliggende Hassellunden 14-16, 2765 Smørum, samt at investere eventuel overskydende likviditet i obligationer mv.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	42.669.321	39.467.346
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>3.201.975</u>
Kostpris ultimo	<u>42.669.321</u>	<u>42.669.321</u>
Regulering til dagsværdi primo	-10.669.321	-3.467.346
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-7.201.975</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-10.669.321</u>	<u>-10.669.321</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>32.000.000</u>	<u>32.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er afkastprocentensat til 8,50%.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Stamkapital		
Stamkapital primo	<u>34.125.000</u>	<u>34.125.000</u>
	<u>34.125.000</u>	<u>34.125.000</u>
4. Ikke indbetalt virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	-7.092.984	-9.492.984
Indbetalinger	<u>1.000.000</u>	<u>2.400.000</u>
	<u>-6.092.984</u>	<u>-7.092.984</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-18.424.373	-12.676.847
Årets overførte overskud eller underskud	<u>189.531</u>	<u>-5.747.526</u>
	<u>-18.234.842</u>	<u>-18.424.373</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til BRF	20.450.497	21.964.962
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.550.000</u>	<u>-1.510.000</u>
	<u>18.900.497</u>	<u>20.454.962</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>10.590.000</u>	<u>14.315.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.450 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 32.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.