

**ApS Komplementarselskabet Skt.
Knuds Torv**

c/o I/S Ejendomsinvest

2100 København Ø

CVR-nr. 21 14 67 30

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26/05 2016

Claus Dennig Jespersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Direktion

Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv 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 fejl-information, 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 udføre 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden af modificere vores konklusion gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for den usikkerhed der er ved opgørelsen af dagsværdi på ejendomme samt ved værdiansættelsen af andre tilgodehavende. Ledelsen vurderer, at selskabet vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 25. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv
c/o I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 21 14 67 30
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Direktion

Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Skt. Knuds Torv 7-15, Århus

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.176.051, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 25.784.895.

Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Finansiel usikkerhed

Ledelsen i nærværende selskab har i 2015 ført drøftelser med selskabets finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene. Der er i 2014 opnået endelig aftale omkring afvikling af selskabets engagement med Finansiell Stabilitet, hvorefter gæld på m.DKK 27,9 er kontrolleret gæld.

Selskabets kreditkontrakt på m.DKK 133,5 skal genforhandles 1. November 2016. Ledelsen har oplyst, at der pågår forhandlinger omkring forlængelse, men at der på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke er sket endelig afklaring. Det er dog ledelsens forventning, at der i 2016 er opbakning til fortsat at stille kreditfaciliteter til rådighed.

Der er i 2016 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi på ejendomme

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftafkastet med et afkastkrav, som fastsættes ved ledelsen individuelt for hver ejendom.

Ledelsesberetning

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender relaterer sig primært til selskabet Proark ApS. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentlig negativ. Andre tilgodehavender er således værdiansat under forudsætning af, at Proark ApS vil være going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Komplementarselskabet Skt. Knuds Torv for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Huslejeindtæger indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter Selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmede valuta.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med til knyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud

Balancen

Grunde og bygninger

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtigelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		11.242.028	10.779.321
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.716.793</u>	<u>-2.396.055</u>
Bruttoresultat		9.525.235	8.383.266
Finansielle indtægter	2	632.888	622.616
Finansielle omkostninger	3	<u>-8.095.714</u>	<u>-7.480.526</u>
Resultat før skat		2.062.409	1.525.356
Skat af årets resultat	4	<u>113.642</u>	<u>-138.174</u>
Årets resultat		<u>2.176.051</u>	<u>1.387.182</u>
Overført overskud		<u>2.176.051</u>	<u>1.387.182</u>
		<u>2.176.051</u>	<u>1.387.182</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>153.900.000</u>	<u>153.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>153.900.000</u>	<u>153.900.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>2.002.227</u>	<u>1.982.403</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.002.227</u>	<u>1.982.403</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>155.902.227</u>	<u>155.882.403</u>
Andre tilgodehavender		<u>559.491</u>	<u>349</u>
Tilgodehavender		<u>559.491</u>	<u>349</u>
Likvide beholdninger		<u>243</u>	<u>660</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>559.734</u>	<u>1.009</u>
Aktiver i alt		<u>156.461.961</u>	<u>155.883.412</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		130.000	130.000
Overført resultat		<u>-25.914.895</u>	<u>-28.090.945</u>
Egenkapital	6	<u>-25.784.895</u>	<u>-27.960.945</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.446.604</u>	<u>5.560.246</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.446.604</u>	<u>5.560.246</u>
Anden gæld		<u>31.016.208</u>	<u>31.016.208</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>31.016.208</u>	<u>31.016.208</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	133.500.000	135.500.000
Kreditinstitutter	7	5.855.108	7.215.010
Anden gæld		6.146.834	4.273.114
Deposita		<u>282.102</u>	<u>279.779</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>145.784.044</u>	<u>147.267.903</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>176.800.252</u>	<u>178.284.111</u>
Passiver i alt		<u>156.461.961</u>	<u>155.883.412</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I Årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtigelser:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen i nærværende selskab har i 2015 ført drøftelser med selskabets finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene. Der er i 2015 opnået endelig aftale omkring afvikling af selskabets engagement med Finansiell Stabilitet, hvorefter gæld på m.DKK 27,9 er kontrolleret gæld.

Selskabets kreditkontrakt på m.DKK 133,5 skal genforhandles 1. November 2016. Ledelsen har oplyst, at der pågår forhandlinger omkring forlængelse, men at der på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke er sket endelig afklaring. Det er dog ledelsens forventning, at der i 2016 er opbakning til fortsat at stille kreditfaciliteter til rådighed.

Der er i 2016 fortsat risiko for, at finansielle kreditorer vil kalde deres engagementer. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed for selskabets fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Dagsværdi på ejendomme

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, idet der ikke er anvendt eksterne vurderingsmænd. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn.

Opgørelsen af dagsværdier i henhold til en normalindtjeningsmodel tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftafkast på hver enkelt ejendom. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftafkastet med et afkastkrav, som fastsættes ved ledelsen individuelt for hver ejendom.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender relaterer sig primært til selskabet Proark ApS. Selskabets egenkapital er på regnskabsafslæggelsestidspunktet væsentlig negativ. Andre tilgodehavender er således værdiansat under forudsætning af, at Proark ApS vil være going concern.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>632.888</u>	<u>622.616</u>
	<u>632.888</u>	<u>622.616</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.095.714</u>	<u>7.480.526</u>
	<u>8.095.714</u>	<u>7.480.526</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-113.642	378.111
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-239.937</u>
	<u>-113.642</u>	<u>138.174</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>145.280.344</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>145.280.344</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		8.619.656
Årets værdireguleringer		<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>8.619.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>153.900.000</u>

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	130.000	-28.090.946	-27.960.946
Årets resultat	0	2.176.051	2.176.051
Egenkapital 31. december 2015	130.000	-25.914.895	-25.784.895

Selskabskapitalen består af 130 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	31.016.208	31.016.208
Langfristet del	31.016.208	31.016.208
Øvrig kortfristet anden gæld	6.146.834	4.273.114
Kortfristet del	6.146.834	4.273.114
	37.163.042	35.289.322

8 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede hæftelse på balancedagen er endnu ikke opgjort.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

I Selskabets ejendom er deponeret ejerpantebreve som sikkerhed til kreditinstitutter.

Nomial værdi af ejerpantebrev DKK kr. 151.495.748

Bogført værdi af pantsatte aktiver kr. 153.900.000

Selskabets husleje konto er stillet i pant til sikkerhed for 1. prioritetspanthaver.

Der er endvidere afgivet tranport i lejeindtægten til sikkerhed for kreditinstitutter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

MA International Ejendomsinvest ApS

Nærtstående Parter

Bestemmende indflydelse:

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk