

**K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted,
Holbæk**

CVR-nr. 21415448

Holmevej 34

2830 Virum

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

Dirigent

Navn: Jesper Krarup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	6
Balance pr. 31.12.2015	7
Egenkapitalopgørelse for 2015	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk
Holmevej 34
2830 Virum

CVR-nr.: 21415448

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jesper Krarup, formand

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 31.03.2016

Bestyrelse

Jesper Krarup
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Valby, Amagerbrogade, Ringsted, Holbæk for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld der måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.947.219	1.930
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		123.956	(563)
Andre eksterne omkostninger		<u>(917.729)</u>	<u>(721)</u>
Driftsresultat		1.153.446	646
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(571.286)</u>	<u>(560)</u>
Årets resultat		<u>582.160</u>	<u>86</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	(781)
Overført resultat		<u>582.160</u>	<u>867</u>
		<u>582.160</u>	<u>86</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		32.619.904	32.628
Materielle anlægsaktiver	2	<u>32.619.904</u>	<u>32.628</u>
Anlægsaktiver		<u>32.619.904</u>	<u>32.628</u>
Andre tilgodehavender		46.002	114
Periodeafgrænsningsposter		25.346	7
Tilgodehavender		<u>71.348</u>	<u>121</u>
Likvide beholdninger		<u>1.662.878</u>	<u>1.284</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.734.226</u>	<u>1.405</u>
Aktiver		<u><u>34.354.130</u></u>	<u><u>34.033</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	24.400.000	24.400
Reserve for ikke-indbetalt virksomhedskapital		(24.400.000)	(24.400)
Overført overskud eller underskud		8.741.571	8.159
Egenkapital		<u>8.741.571</u>	<u>8.159</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.695.751	24.293
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>23.695.751</u>	<u>24.293</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	473.867	468
Deposita		691.239	686
Leverandører af varer og tjenesteydelser		433.220	17
Anden gæld		318.482	410
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.916.808</u>	<u>1.581</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.612.559</u>	<u>25.874</u>
Passiver		<u>34.354.130</u>	<u>34.033</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for ikke- indbetalt virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.400.000	(24.400.000)	8.159.411	8.159.411
Årets resultat	0	0	582.160	582.160
Egenkapital ultimo	24.400.000	(24.400.000)	8.741.571	8.741.571

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	568.536	559
Øvrige finansielle omkostninger	<u>2.750</u>	<u>1</u>
	<u>571.286</u>	<u>560</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		35.818.554
Afgange		<u>(7.883)</u>
Kostpris ultimo		<u>35.810.671</u>
Opskrivninger primo		<u>(3.190.767)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>(3.190.767)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>32.619.904</u>

Investerings ejendomme er, jfr. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets investeringsejendomme udgør 7,0% pr. 31.12.2015 (7,0% pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,2 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Kommanditanparter	<u>244</u>	100.000,00	<u>24.400.000</u>
	<u>244</u>		<u>24.400.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	468	473.867	23.695.751	20.661.575
	468	473.867	23.695.751	20.661.575

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og hæftelser til ejerforening er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på 32.620 t.kr.

6. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at erhverve, eje og drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom.