

# KOMMANDITSELSKABET VANDTÅRNSVEJ 87

Vandtårnsvej 87  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**24/05/2016**

---

**Hardy Mortensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	KOMMANDITSELSKABET VANDTÅRNSVEJ 87 Vandtårnsvej 87 2860 Søborg
	CVR-nr: 24252752
	Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank Hovedvejen 99 2600 Glostrup DK Danmark
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN I/S STATS-AUTORISERED E REVISORER Lersø Parkallé 112 2100 København Ø DK Danmark
	CVR-nr: 16119040
	P-enhed: 1001037748

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Kommanditselskabet Vandtårnsvej 87.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende

billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 03/05/2016

### Direktion

Hardy Otto Mortensen  
Direktør

### Bestyrelse

Bjarne Nielsen  
Direktør

Hardy Otto Mortensen  
Direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KOMMANDITSELSKABET VANDTÅRNSVEJ 87

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KOMMANDITSELSKABET VANDTÅRNSVEJ 87 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, 03/05/2016

Arne Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
BUUS JENSEN I/S STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR: 16119040

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter 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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer .

### Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, tilgodehavender og gældsforpligtelser.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

**Skatteforhold**

Selskabet er som kommanditselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet virksomhedens resultat beskattes hos ejerne. Som følge heraf er der ikke afsat hverken aktuel eller udskudt skat i årsregnskabet.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler og inventar 3-7 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		1.840.475	1.435.021
Eksterne omkostninger .....		-63.483	-52.460
Ejendomsomkostninger .....		-750.895	-179.194
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.026.097</b>	<b>1.203.367</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-138.702	-156.011
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>887.395</b>	<b>1.047.356</b>
Andre finansielle indtægter .....		120	240
Øvrige finansielle omkostninger .....		-71.445	-74.382
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>816.070</b>	<b>973.214</b>
Skat af årets resultat .....	1		
<b>Årets resultat .....</b>		<b>816.070</b>	<b>973.214</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		816.070	973.214
<b>I alt .....</b>		<b>816.070</b>	<b>973.214</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsjendomme .....		10.900.000	10.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		256.950	396.152
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.156.950</b>	<b>11.296.152</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.156.950</b>	<b>11.296.152</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		993.200	344.888
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>993.200</b>	<b>344.888</b>
Likvide beholdninger .....		25.333	116.196
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.018.533</b>	<b>461.084</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.175.483</b>	<b>11.757.236</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		6.896.579	6.477.309
Reserve for opskrivninger .....		2.839.199	2.839.199
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.735.778</b>	<b>9.316.508</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.699.207	1.777.970
Deposita .....		585.085	568.044
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.284.292</b>	<b>2.346.014</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		78.763	76.472
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		76.650	18.242
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>155.413</b>	<b>94.714</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.439.705</b>	<b>2.440.728</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.175.483</b>	<b>11.757.236</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

Som kommanditselskab beskattes virksomhedens resultat hos selskabsdeltagerne.

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendom kr.	Driftsmidler kr.
Kostpris primo	5.089.565	909.366
Tilgang - afgang		-436.226
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.089.565</b>	<b>473.140</b>
Opskrivninger primo	5.810.435	0
Årets nedskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>5.810.435</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	513.214
Årets afskrivning	0	139.202
Tilbageførsel ved afgang	0	-436.226
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>216.190</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.900.000</b>	<b>256.950</b>

Offentlig ejendomsvurdering udgør pr. 01.10.2015 10.900.000 kr.

## 3. Egenkapital i alt

	Komplemen- tarens kapitalkonto kr.	Komman- ditistens kapitalkonto kr.	I alt kr.	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver kr.	Ialt kr.
Saldo primo	75.000	6.402.309	6.477.309	2.839.199	9.316.508
Hævet	0	-396.800	-396.800	0	-396.800
Årets resultat	25.000	791.070	816.070	0	816.070
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>6.402.309</b>	<b>6.896.579</b>	<b>2.839.199</b>	<b>9.735.778</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.777.970	78.763	1.699.207	1.359.841

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen Vandtårnsvej 87 samt leasingaktivitet

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kommanditselskabets kreditfaciliteter i kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev stort 5.098 t.kr. Ejerpantebrevet er tillige lagt til sikkerhed for IHM P/S bankmellemværender. Herudover er tinglyst pant i ejendommen til sikkerhed for lånet hos DLR