

**K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2,
København**

CVR-nr. 24254968

Østergade 20, 1. tv

3600 Frederikssund

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Wismann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2, København
Østergade 20, 1. tv
3600 Frederikssund

CVR-nr.: 24254968

Hjemsted: Frederikssund

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Wismann, formand

Jørn Andersen

Hans Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2, København.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13.05.2016

Bestyrelse

Lars Wismann
formand

Jørn Andersen

Hans Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Skindergade 32/Fiolstræde 2, København 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets tre ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015, et overskud på 10.142 t.kr. efter dagsværdireguleringer, er som forventet. Selskabets egenkapital udgør herefter 36.523 t.kr.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af de 2 ejendomme i selskabet. Ledelsen har valgt at ændre afkastkravene til ejendommene, som følge af ændringer i markedet. Ejendommenes værdi er steget med 8.250 t.kr. Værdiberegningen er foretaget ud fra følgende afkastkrav:

Skindergade/Fiolstræde	4,25% (4,75%)
Kompagnistræde	3,00-3,75% (4,25%)

For 2016 forventes et resultat før dagsværdireguleringer på samme niveau som i 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag herfor har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme i forbindelse med opgørelsen af dagsværdien pr. 31. december 2015. Indregningen af ejendommenes værdi er baseret på ovennævnte afkastkrav. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 % vil påvirke værdien af ejendommene med ca. (7,4) mio.kr, henholdsvis 9,9 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

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

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter.

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 ejendommenes driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne og omkostninger til ledelse og administration, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendomme indregnes i 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		2.866.672	2.959
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.250.000	(981)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		55.523	(468)
Andre eksterne omkostninger		<u>(330.636)</u>	<u>(614)</u>
Driftsresultat		10.841.559	896
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger		<u>(699.432)</u>	<u>(1.094)</u>
Årets resultat		<u>10.142.127</u>	<u>(197)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>10.142.127</u>	<u>(197)</u>
		<u>10.142.127</u>	<u>(197)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		67.850.000	59.600
Materielle anlægsaktiver	1	<u>67.850.000</u>	<u>59.600</u>
 Anlægsaktiver		 <u>67.850.000</u>	 <u>59.600</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.407	0
Andre tilgodehavender		768	1
Tilgodehavender		<u>13.175</u>	<u>1</u>
 Likvide beholdninger		 <u>259.392</u>	 <u>436</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>272.567</u>	 <u>437</u>
 Aktiver		 <u>68.122.567</u>	 <u>60.037</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	294.400	294
Overført overskud eller underskud		<u>36.229.048</u>	<u>26.687</u>
Egenkapital		<u>36.523.448</u>	<u>26.981</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.806.958	29.813
Deposita		<u>1.218.115</u>	<u>1.161</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>30.025.073</u>	<u>30.974</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	951.473	942
Anden gæld		<u>622.573</u>	<u>1.140</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.574.046</u>	<u>2.082</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.599.119</u>	<u>33.056</u>
Passiver		<u>68.122.567</u>	<u>60.037</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	294.400	26.686.921	26.981.321
Udbetalt ordinært udbytte	0	(600.000)	(600.000)
Årets resultat	0	10.142.127	10.142.127
Egenkapital ultimo	294.400	36.229.048	36.523.448

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	30.935.283
Kostpris ultimo	30.935.283
Dagsværdireguleringer primo	28.664.717
Årets dagsværdireguleringer	8.250.000
Dagsværdireguleringer ultimo	36.914.717
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.850.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør henholdsvis 4,25% og 3,00-3,75% pr. 31.12.2015 (4,75% og 4,25% pr. 31.12.2014). En stigning i afkastsats med 0,5% vil medføre en dagsværdi på 60.400 t.kr. og et fald i afkastsats med 0,5% vil medføre en dagsværdi på 77.800 t.kr.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
2. Virksomhedskapital			
Indbetalt stamkapital	96	3.066,67	294.400
	96		294.400

Den hertil svarende stamkapital udgør 96 kommanditanparter a 100.000 kr.

	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.
3. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	942	951.473	28.806.958	24.276.297
Deposita	0	0	1.218.115	1.218.115
	942	951.473	30.025.073	25.494.412

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.300 t.kr. og skadesløsbrev nom. 3.600 t.kr. i ejendommene. Endvidere er der afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse nom 9.300 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.850 t.kr.