

# **K/S Kuldysen, Taastrup**

Hirsemarken 1 B, 3520 Farum  
CVR-nr. 26 14 72 20

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.05.16

Jørgen T. Iversen  
Dirigent



---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Kuldysen, Taastrup  
Hirsemarken 1 B  
3520 Farum

Hjemsted: Furesø  
CVR-nr.: 26 14 72 20  
Stiftet: 16. juli 2001  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Bestyrelse**

---

Kim Breyen, formand  
Birtthe Thønsby  
Jørgen Torben Iversen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Kuldysen, Taastrup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 11. april 2016

**Bestyrelsen**

Kim Breyen  
Formand

Birtthe Thønsby

Jørgen Torben Iversen

## Til ejerne i K/S Kuldysen, Taastrup

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kuldysen, Taastrup for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. april 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at investere og udleje ejendommen Kuldysen 15-17, Taastrup.

### **Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 353.805 mod DKK -4.252.907 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.661.681.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

En af ejendommens ankerlejere er fraflyttet 30.06.15 i deres uopsigeligshedsperiode. Virksomheden har indgået forlig med fraflyttede lejer og har modtaget engangsbetaling for leje indtil 30.06.2017. Lejemålet er på regnskabsafslæggelsestidspunktet endnu ikke udlejet, men der pågår arbejde med genudlejning.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.787.340</b>	<b>1.899.450</b>
Ejendomsomkostninger	-533.015	-895.079
Andre eksterne omkostninger	-487.252	-474.685
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>767.073</b>	<b>529.686</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-4.384.866
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-24.762	11.005
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>742.311</b>	<b>-3.844.175</b>
Andre finansielle omkostninger	-388.506	-408.732
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-388.506</b>	<b>-408.732</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>353.805</b>	<b>-4.252.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	353.805	-4.252.907
<b>I alt</b>	<b>353.805</b>	<b>-4.252.907</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	16.000.000	16.000.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.000.000</b>	<b>16.000.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.597	327.028
	Andre tilgodehavender	0	80.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>121.597</b>	<b>407.028</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>612.639</b>	<b>234.578</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>734.236</b>	<b>641.606</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.734.236</b>	<b>16.641.606</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	3.411.681	3.057.876
<b>2</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.661.681</b>	<b>3.307.876</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.191.176	9.166.414
	Pantebreve	2.126.350	2.847.297
	Deposita	210.177	515.140
	Anden gæld	125.000	125.000
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.652.703</b>	<b>12.653.851</b>
<b>3</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	145.440	163.207
	Anden gæld	401.830	516.672
	Periodeafgrænsningsposter	872.582	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.419.852</b>	<b>679.879</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.072.555</b>	<b>13.333.730</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.734.236</b>	<b>16.641.606</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Sikkerhedsstillelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til vedligeholdelse af ejendommen, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændig skattepligtige af deres andel af resultatet.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Deposita**

Deposita omfatter beløb modtaget fra lejere til sikkerhed for opfyldelse af deres forpligtelser.

## 1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	20.384.866
Kostpris pr. 31.12.15	20.384.866
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-4.384.866
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-4.384.866
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	16.000.000

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 8,25% (2014: 8,25%). Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 73% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.443. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på arealer på DKK 300 pr. m<sup>2</sup>. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**2. Egenkapital**

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	250.000	7.910.783
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-4.252.907
Saldo pr. 31.12.14	250.000	3.057.876

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	250.000	3.057.876
Forslag til resultatdisponering	0	353.805
Saldo pr. 31.12.15	250.000	3.411.681

Stamkapitalen udgør DKK 250.000 og er fuldt indbetalt.

Virksomhedskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kommanditanparter	10	25.000

**3. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	0	9.191.176	9.191.176	9.166.414
Kreditinstitutter i øvrigt	145.440	1.361.351	2.271.790	3.010.504
Deposita	0	0	210.177	515.140
Anden gæld	0	0	125.000	125.000
I alt	145.440	10.552.527	11.798.143	12.817.058

**4. Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve t.DKK 11.463 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 16.000.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for alt engagement med Danske Bank.