

K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26 23 95 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. marts 2016

Christian I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

I bestyrelsen:

Jørn Andersen (formand)

Jørn Falck Christiansen

Mogens Yde Knudsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 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 at 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 en 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 31. marts 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 23 95 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS
Bestyrelse	Jørn Andersen (formand) Jørn Falck Christiansen Mogens Yde Knudsen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmut's Vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.822.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 1.977.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 6.800.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 31.432. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 32.000.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien for obligationslån er fastsat til kursværdien på de underliggende obligationer.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
Lejeindtægter		6.285.102	6.161.865
Driftsomkostninger	2	<u>-4.933</u>	<u>-4.564</u>
Nettoleje		6.280.169	6.157.301
Administrationsomkostninger	3	<u>-250.668</u>	<u>-183.154</u>
Resultat før finansielle poster		6.029.501	5.974.147
Finansielle indtægter	4	416	3.865
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.207.425</u>	<u>-1.216.136</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		4.822.492	4.761.876
Værdireguleringer	6	<u>1.977.174</u>	<u>1.174.961</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>6.799.666</u>	<u>5.936.837</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.799.666</u>	<u>5.936.837</u>
		<u>6.799.666</u>	<u>5.936.837</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	85.478.000	83.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>85.478.000</u>	<u>83.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>85.478.000</u>	<u>83.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		52.031	0
Tilgodehavender i alt		<u>52.031</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>3.656.792</u>	<u>2.815.797</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.708.823</u>	<u>2.815.797</u>
AKTIVER I ALT		<u>89.186.823</u>	<u>86.515.797</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		31.431.988	27.632.322
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>31.431.988</u>	<u>27.632.322</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	55.497.198	56.905.827
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>55.497.198</u>	<u>56.905.827</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	1.209.456	1.194.951
Anden gæld	10	1.048.181	782.697
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.257.637</u>	<u>1.977.648</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>57.754.835</u>	<u>58.883.475</u>
PASSIVER I ALT		<u>89.186.823</u>	<u>86.515.797</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Gebyrer, PBS, bank m.v.	4.933	4.564
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	4.933	4.564
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	89.640	0
Bestyrelseshonorar, 2014	29.009	58.590
Selskabsadministration	117.300	115.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Rejseomkostninger	0	2.332
Diverse omkostninger	9.000	483
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	250.668	183.154
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	416	3.865
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	416	3.865
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	1.195.368	1.204.816
Renter, komplementarselskab	11.952	11.320
Øvrige finansielle omkostninger	105	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.207.425	1.216.136
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	1.778.000	2.200.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 9	199.174	-1.025.039
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	1.977.174	1.174.961
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	68.333.409	68.333.409
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	68.333.409	68.333.409
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	15.366.591	13.166.591
Årets regulering	1.778.000	2.200.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	17.144.591	15.366.591
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	85.478.000	83.700.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	7,50%	7,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
320 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
320 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	32.000.000	32.000.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	100.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	27.632.322	24.695.485
Overført af årets resultat	6.799.666	5.936.837
Udlodning	-3.000.000	-3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	31.431.988	27.632.322
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	31.431.988	27.632.322
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Realkredit Danmark, nominelt	55.522.580	56.717.530
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	1.383.248	358.209
Regulering til dagsværdi	-199.174	1.025.039
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	1.184.074	1.383.248
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	56.706.654	58.100.778
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	38.695.777	44.135.002
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	16.801.421	12.770.825
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	55.497.198	56.905.827
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.209.456	1.194.951
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Fællesregnskab	315.571	114.595
Mellemregning, Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS	171.321	162.264
Skyldig moms	431.399	416.920
Skyldige omkostninger	129.890	88.918
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.048.181	782.697
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 85.478 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.