

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

c/o Habro Fund Management a/s
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26 23 95 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. marts 2017

Ditte Kjærgaard
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 28. marts 2017

I bestyrelsen:

Jørn Andersen (formand)

Jørn Falck Christiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. marts 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Revisors 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 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS
Bestyrelse	Jørn Andersen (formand) Jørn Falck Christiansen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmut's Vej 4 2000 Frederiksberg CVR.nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 4.719.

Værdiregulering af ejendom udgør en omkostning på t.dkk -3.435.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.284.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 32.900.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 199, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med t.dkk 1.184.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter		6.304.054	6.285.102
Driftsomkostninger	2	<u>-162.321</u>	<u>-4.933</u>
Nettoleje		6.141.733	6.280.169
Administrationsomkostninger	3	<u>-234.478</u>	<u>-250.668</u>
Resultat før finansielle poster		5.907.255	6.029.501
Finansielle indtægter	4	0	416
Finansielle omkostninger	5	<u>-1.187.931</u>	<u>-1.207.425</u>
Resultat før værdiregulering		4.719.324	4.822.492
Værdireguleringer	6	<u>-3.435.000</u>	<u>1.778.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.284.324</u>	<u>6.600.492</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.284.324</u>	<u>6.600.492</u>
		<u>1.284.324</u>	<u>6.600.492</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	87.812.000	85.478.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>87.812.000</u>	<u>85.478.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>87.812.000</u>	<u>85.478.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Periodeafgrænsningsposter		0	52.031
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>52.031</u>
Likvide beholdninger		<u>389.599</u>	<u>3.656.792</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>389.599</u>	<u>3.708.823</u>
AKTIVER I ALT		<u>88.201.599</u>	<u>89.186.823</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 32.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		0	0
Overført resultat		32.900.386	32.616.062
EGENKAPITAL I ALT	8	<u>32.900.386</u>	<u>32.616.062</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	53.088.987	54.313.124
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>53.088.987</u>	<u>54.313.124</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Realkredit Danmark	9	1.224.137	1.209.456
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		106.750	0
Anden gæld	10	881.339	1.048.181
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.212.226</u>	<u>2.257.637</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>55.301.213</u>	<u>56.570.761</u>
PASSIVER I ALT		<u>88.201.599</u>	<u>89.186.823</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

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.

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Honorar, forlængelse lejeaftale	150.000	0
Gebyr, byggesag	6.910	0
Gebyrer, PBS, bank m.v.	5.411	4.933
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	162.321	4.933
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Bestyrelseshonorar	45.000	89.640
Bestyrelseshonorar, 2014	0	29.009
Selskabsadministration	119.646	117.300
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Honorar, forældelse	3.000	0
Advokat	41.880	0
Rejseomkostninger	15.185	0
Diverse omkostninger	4.048	9.000
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	234.478	250.668
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	0	416
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	416
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	1.171.020	1.195.368
Renter, kreditinstitutter	4.280	0
Renter, komplementarselskab	12.631	11.952
Øvrige finansielle omkostninger	0	105
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.187.931	1.207.425
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-3.435.000	1.778.000
Regulering til dagsværdier i alt	-3.435.000	1.778.000
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	68.333.409	68.333.409
Årets til- / afgang	5.769.000	0
Anskaffelsessum, ultimo	74.102.409	68.333.409
Regulering til dagsværdi, primo	17.144.591	15.366.591
Årets regulering	-3.435.000	1.778.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	13.709.591	17.144.591
Dagsværdi, ultimo	87.812.000	85.478.000

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	6.104.688	6.410.804
Afkastkrav	7,00%	7,50%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	84.784.000	82.720.645
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	91.064.296	88.425.517

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	2016	2015
	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	32.616.062	27.632.322
Ændring af regnskabspraksis	0	1.383.248
Overført af årets resultat	1.284.324	6.600.492
Udlodning	-1.000.000	-3.000.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	32.900.386	32.616.062
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	32.900.386	32.616.062
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, Realkredit Danmark		
Prioritetsgæld, nominelt	54.313.124	55.522.580
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	32.038.003	37.511.703
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	21.050.984	16.801.421
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	53.088.987	54.313.124
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.224.137	1.209.456
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Fællesregnskab	210.704	315.571
Mellemregning, Egtved Alle 3, Kolding, lejl. 1 og 5, 2001 ApS	181.056	171.321
Skyldig moms	395.233	431.399
Skyldige omkostninger	94.346	129.890
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	881.339	1.048.181
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 87.812 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.