

Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7

CVR-nr. 27 48 04 89

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.04.16

Geir Jansen
Dirigent



Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Virksomheden

Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7
c/o Wind Administration ApS
Christians Brygge 28, 2
1559 København V
Hjemsted: København
CVR-nr.: 27 48 04 89

Ledelse

Geir Magnus Jansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

Ledelsen

Geir Magnus Jansen

Til ejerne i Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Strynøgade 5-7 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 29. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Philip Heick-Poulsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i erhvervelse og udlejning af ejendomme.

Vurdering af ejendom

Investeringsejendommen måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2015 beregnet ved kapitalisering af det forventede fremtidige driftsafkast. Kapitaliseringen er baseret på ledelsens skøn i det nuværende marked. Den specifikke fremgangsmåde ved vurderingen, forventet fremtidig drift og anvendt afkastprocent fremgår af regnskabet's note 4.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 18.457.833 mod DKK -1.028.525 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 32.306.493.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Lejeindtægter	5.282.288	5.236.808
1	Ejendomsomkostninger	-758.200	-854.518
2	Administrationsomkostninger	-154.036	-152.095
	Bruttofortjeneste	4.370.052	4.230.195
	Resultat før af- og nedskrivninger	4.370.052	4.230.195
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	15.800.000	900.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-99.671	237.258
	Resultat af primær drift	20.070.381	5.367.453
	Andre finansielle indtægter	899	3.121
3	Andre finansielle omkostninger	-1.613.447	-6.399.099
	Finansielle poster i alt	-1.612.548	-6.395.978
	Årets resultat	18.457.833	-1.028.525
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	18.457.833	-1.028.525
	I alt	18.457.833	-1.028.525

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	103.500.000	87.700.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	103.500.000	87.700.000
	Anlægsaktiver i alt	103.500.000	87.700.000
	Andre tilgodehavender	12.890	0
	Tilgodehavender i alt	12.890	0
	Likvide beholdninger	3.041.576	1.952.200
	Omsætningsaktiver i alt	3.054.466	1.952.200
	Aktiver i alt	106.554.466	89.652.200

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Virksomhedskapital	4.550.000	4.550.000
	Overført resultat	27.756.493	9.298.660
5	Egenkapital i alt	32.306.493	13.848.660
	Gæld til realkreditinstitutter	62.603.443	62.503.772
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.603.443	62.503.772
	Forudbetaling og deposita	1.314.745	1.295.672
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	150.002	228.849
	Gæld til komplementar	135.260	135.695
	Dagsværdi af renteswap	10.044.523	11.639.552
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.644.530	13.299.768
	Gældsforpligtelser i alt	74.247.973	75.803.540
	Passiver i alt	106.554.466	89.652.200

7 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.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer m.v. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejere.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, udlejningshonorar og tab på debitorer.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE

Investeringsejendomme

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.

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.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Ejendomsomkostninger

Administrationsomkostninger	72.249	71.758
Grundskyld	233.434	219.392
Rottebekæmpelse	2.222	1.818
Fællesudgifter	315.916	315.906
Ejendomsservice	10.463	40.138
Snedker og tømrer	110.250	195.984
Murer	11.600	0
Elektriker	2.067	8.327
Hårde Hvidevarer	0	1.196
I alt	758.201	854.519

2. Administrationsomkostninger

Repræsentation og gaver	19.590	19.495
Revisionshonorar	23.125	24.250
Selskabsadministration	107.796	107.468
Kontigenter og abonnementer	2.250	0
Porto og gebyrer	816	194
Øvrige administrationsomkostninger	460	688
I alt	154.037	152.095

3. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	889.438	1.018.098
Renteswap	2.312.599	2.120.643
Dagsværdiregulering, renteswap	-1.595.029	3.253.138
Øvrige finansielle omkostninger	6.439	7.220
I alt	1.613.447	6.399.099

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	67.930.905
Kostpris pr. 31.12.15	67.930.905
Opskrivninger pr. 31.12.14	19.769.095
Opskrivninger i året	15.800.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	35.569.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	103.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 4.598 og en afkastprocent på 4,50. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 5.309. 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.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Virksomheds- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	4.550.000	10.327.185
Forslag til resultatdisponering	0	-1.028.525
Saldo pr. 31.12.14	4.550.000	9.298.660

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	4.550.000	9.298.660
Forslag til resultatdisponering	0	18.457.833
Saldo pr. 31.12.15	4.550.000	27.756.493

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	4.550.000	4.050.000	3.550.000	3.550.000
Kapitalforhøjelse	0	500.000	500.000	0
Saldo, ultimo	4.550.000	4.550.000	4.050.000	3.550.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	56.157.469	62.603.443	62.503.772

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 62.603 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 103.500.

Af virksomhedens likvide midler er t.kr. 1.002 stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 10.045 er der givet transport i kommanditisternes resthæftelse på t.DKK 12.160.