



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S KØBENHAVNSVEJ 26
STRANDVEJEN 163, 2. TH., 2900 HELLERUP
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. juni 2016

Henrik Westermann

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Københavnsvej 26 Strandvejen 163, 2. th. 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 33 37 81
	Stiftet: 17. december 2004
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nils Toftgaard-Hansen Søren Clausen Martin Boisen Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K
	LMN Finance Limited Pinnacle 2 3 Dublin, Ireland
Advokat	Bech-Bruun Langelinie Allé 35 2100 København Ø

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Københavnsvej 26.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 30. juni 2016

Bestyrelse

Nils Toftgaard-Hansen

Søren Clausen

Martin Boisen

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i K/S Københavnsvej 26

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Københavnsvej 26 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 5 og ledelsesberetningen, afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for usikkerhed, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af de nødvendige investeringer i de førstkomende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabets ledelse ikke har overholdt årsregnskabslovens krav om, at årsrapporten skal indsendes til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte tidsfrist på 5 måneder, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 30. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet blev stiftet den 17. december 2004 med det formål at erhverve og udleje ejendommen Københavnsvej 26, 4000 Roskilde. Ejendommen blev overtaget den 31. december 2004.

Ejendommens hovedlejer er El-Giganten og herudover er der en række mindre lejere.

Den ansvarlige deltager i selskabet er Komplementarselskabet Københavnsvej 26 ApS, der som komplementar hæfter ubegrænset for alle selskabets forpligtelser. Komplementarselskabet Københavnsvej 26 ejer ingen anparter og har ingen andele i kommanditselskabets indkomst eller formue.

De øvrige deltagere udgøres af 8 kommanditister med 12,5 % hver. Kommanditisternes hæftelse er begrænset til kr. 2.536.875 pr. deltager, med fradrag af foretagne indbetalinger på anparten og med tillæg af et af kommanditselskabet eventuelt henlagt overskud.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året har været præget af selskabets finansielle situation. Selskabets lån hos HSH Nordbank med første prioritet i selskabets ejendom udløb den 10/2 2015. Efter forhandling herom blev lånet forlænget til den 30/9 2015, men blev så ikke yderligere forlænget. Refinansiering af selskabets ejendom er ikke indtil nu lykkedes. HSH Nordbank har fremsat forslag til forlængelse af lånet frem til 31/3 2017. Bestyrelsen har godkendt forslaget og aftale herom forventes indgået i nærmeste fremtid. Forslaget vil indebære indskud fra selskabets investorer.

Resultatet af selskabets drift i 2015 har som følge af den finansielle situation været utilfredsstillende. Selskabets renteudgifter er således steget fra t.kr. 900 til t.kr. 1.800 i 2015. Situationen har endvidere medført stigende udgifter til administration og ekstern bistand og derudover har en hegnssag medført ekstra udgifter på t.kr. 200.

Ejendommens ledige lokaler udgør ca. 600 m² som indtil videre har stået uudlejet af udviklingsstrategiske årsager. Lokalerne kan mod en mindre investering uden videre udlejes når en udviklingsstrategi er besluttet. De ledige lokaler repræsenterer en lejeindtægt på ca. kr. 450.000 p.a. Den bogførte værdi af selskabets ejendom svarer til en afkastværdi på 7 % hvilket anses for markedskonformt.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Københavnsvej 26 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 frages 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre hensatte forpligtelser

I det omfang, der foretages regulering af prioritetsgældens værdi, medtages reguleringsbeløbet i resultatopgørelsen. Herudover medtages reguleringsbeløbet i balancen under overskriften "Andre hensatte forpligtelser".

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.278.508	3.008.017
Andre finansielle omkostninger.....		-1.799.015	-896.543
RESULTAT FØR SKAT		479.493	2.111.474
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		479.493	2.111.474
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		479.493	2.111.474
I ALT		479.493	2.111.474

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		46.328.444	46.328.444
Materielle anlægsaktiver.....	1	46.328.444	46.328.444
ANLÆGSAKTIVER.....		46.328.444	46.328.444
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		74.581	167.969
Tilgodehavender.....		74.581	167.969
Likvider.....		3.161.297	2.663.947
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.235.878	2.831.916
AKTIVER.....		49.564.322	49.160.360
PASSIVER			
Selskabskapital.....		2.795.000	2.795.000
Overført overskud.....		12.058.899	11.579.406
EGENKAPITAL.....	2	14.853.899	14.374.406
Gæld til realkreditinstitutter.....		22.750.000	0
Banklån.....		7.647.910	0
Huslejedeposita.....		250.765	270.299
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	30.648.675	270.299
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	2.500.000	33.677.097
Gæld til associerede virksomheder.....		127.580	127.914
Anden gæld.....		1.434.168	710.644
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.061.748	34.515.655
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		34.710.423	34.785.954
PASSIVER.....		49.564.322	49.160.360
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Usikkerhed ved going concern	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		46.328.444	
Kostpris 31. december 2015.....		46.328.444	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		46.328.444	

Egenkapital

2

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	2.795.000	11.579.406	14.374.406
Forslag til årets resultatdisponering.....		479.493	479.493
Egenkapital 31. december 2015.....	2.795.000	12.058.899	14.853.899

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	26.125.000	25.250.000	2.500.000	0
Banklån.....	7.552.097	7.647.910	0	0
Huslejedeposita.....	270.299	250.765	0	250.765
	33.947.396	33.148.675	2.500.000	250.765

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Lån og bankkreditter er sikret ved pant i selskabets ejendom. Herudover har selskabet afgivet transport i kommanditisternes resthæftelse samt pansat selskabets driftskonto og huslejeindbetalinger til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Usikkerhed ved going concern

5

Året har været præget af selskabets finansielle situation. Selskabets lån hos HSH Nordbank med første prioritet i selskabets ejendom udløb den 10/2 2015. Efter forhandling herom blev lånet forlænget til den 30/9 2015, men blev så ikke yderligere forlænget. Refinansiering af selskabets ejendom er ikke indtil nu lykkedes. HSH Nordbank har fremsat forslag til forlængelse af lånet frem til 31/3 2017. Bestyrelsen har godkendt forslaget og aftale herom forventes indgået i nærmeste fremtid. Forslaget vil indebære indskud fra selskabets investorer.