

K/S Pakhus 12

Lyngbækgårds Allé 4, 2990 Nivå

CVR-nr. 28 51 23 17



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *12/5 2016*

Som dirigent:



.....
Steen Baagaard-Andersen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Pakhus 12.

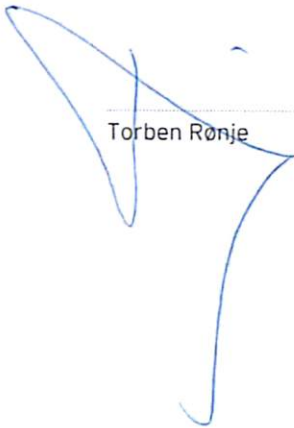
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 12. maj 2016
Bestyrelse:



Torben Rønje



Ib Henrik Rønje



Steen Raagaard Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Pakhus 12

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pakhus 12 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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 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.

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 12. maj 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Anders Stig Lauritsen
statsaut. revisor



Henrik Pedersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	K/S Pakhus 12
Adresse, postnr., by	Lyngebækgårds Allé 4, 2990 Nivå
CVR-nr.	28 51 23 17
Stiftet	9. februar 2005
Hjemstedskommune	Fredensborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Torben Rønje Ib Henrik Rønje Steen Raagaard Andersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

K/S Pakhus 12's hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat på -7.838 t.kr. (2014: 33.775 t.kr.).

Ledelsen betragter årets resultat som ikke tilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af indregnet leje garanti, som er stillet over for køber i forbindelse med salget af ejendommen Dampfærgevej 11, 2100 København Ø i 2014.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Kongeegen A/S, hvilket yderligere er beskrevet i note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	0	11.969
	Ejendomsomkostninger	-7.436	-205
	Andre eksterne omkostninger	-390	-438
	Bruttoresultat	-7.826	11.326
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	29.900
	Resultat af primær drift	-7.826	41.226
3	Finansielle indtægter	26	2.217
4	Finansielle omkostninger	-38	-9.668
	Årets resultat	-7.838	33.775
	Forslag til resultatdisponering		
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	0	216.000
	Overført resultat	-7.838	-182.225
		-7.838	33.775

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	280
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.725
	Andre tilgodehavender	128	78
		<u>128</u>	<u>3.083</u>
	Likvide beholdninger	0	4.127
	Omsætningsaktiver i alt	128	7.210
	AKTIVER I ALT	<u>128</u>	<u>7.210</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Overført resultat	-7.344	494
	Egenkapital i alt	-7.344	494
	Hensatte forpligtelser		
	Andre hensatte forpligtelser	5.400	0
	Hensatte forpligtelser i alt	5.400	0
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.942	0
		<u>1.942</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	130	668
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	598
	Anden gæld	0	3.929
	Periodeafgrænsningsposter	0	1.521
		<u>130</u>	<u>6.716</u>
	Gældsforpligtelser i alt	2.072	6.716
	PASSIVER I ALT	<u>128</u>	<u>7.210</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Likviditetsberedskab
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

t.kr.	<u>Overført resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2015	494
Årets resultat	<u>-7.838</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>-7.344</u></u>

Indskudskapitalen udgør 50.000.000 kr. fordelt på 10 kommanditanparter a 5.000.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Pakhus 12 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter fra udlejning af ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af selskabets investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til juridisk rådgivning, administration, revision m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Indestående på koncernens cash-pool ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til lejeforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Selskabets gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2 Likviditetsberedskab

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Kongeegen A/S, hvoraf det fremgår, at modervirksomheden ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet og samtidig sikrer, at der er tilstrækkelig likviditet i selskabet til at honorere sine forpligtelser frem til 1. maj 2017.

t.kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25	2.151
Andre finansielle indtægter	1	66
	<u>26</u>	<u>2.217</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30	30
Andre finansielle omkostninger	8	9.638
	<u>38</u>	<u>9.668</u>

5 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 0 t.kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har i forbindelse med salget af ejendommen på Dampfærgevej 11 i 2014 afgivet en lejegaranti over for køber. Selskabet forventer, at lejegarantien vil medføre et samlet likviditetstræk på 5,4 mio. kr., som er indregnet som en hensat forpligtelse.

Kongeegen Holding A/S indestår som selvskyldnerkautionist for selskabets lejeforpligtelse.

7 Nærtstående parter

K/S Pakhus 12' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Kongeegen Holding A/S	Nivå, Danmark	Erhvervsstyrelsen
Kongeegen A/S	Nivå, Danmark	Erhvervsstyrelsen