

K/S Slotsherrensvej

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28841302

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2016

Christian I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Slotsherrensvej.

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.

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

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

København, den 26. april 2016

I bestyrelsen:

Carsten Georg Jensen (formand)

Erik Mortensen

Henrik Lund Dal

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Slotsherrensvej

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Slotsherrensvej for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og den udførte revision

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 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 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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.

Aalborg, den 26. april 2016

Attiri

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 33 35 79 66

Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Slotsherrensvej c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28841302
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Slotsherrensvej ApS
Bestyrelse	Carsten Georg Jensen (formand) Erik Mortensen Henrik Lund Dal
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10 A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33 35 79 66

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Slotsherrensvej 123, 2720 Vanløse, Matr. Nr. 14 F Husum, København.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 892.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 120.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.012.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -932. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 18.252.

Selskabets finansiering

LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra FIH. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 Slotsherrensvej 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 artsopdelt 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.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker eller i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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

	<u>Note</u>	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
Lejeindtægter		3.593.838	3.569.444
Driftsomkostninger	2	<u>-71.143</u>	<u>-79.841</u>
Nettoleje		3.522.695	3.489.603
Administrationsomkostninger	3	<u>-194.495</u>	<u>-194.559</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		3.328.200	3.295.044
Finansielle indtægter	4	395	96
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.436.547</u>	<u>-3.469.995</u>
Resultat før dagsværdiregulering		892.048	-174.855
Værdireguleringer	6	<u>119.709</u>	<u>643.791</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.011.757</u>	<u>468.936</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.011.757</u>	<u>468.936</u>
		<u>1.011.757</u>	<u>468.936</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			
Investeringsejendom	7	<u>52.600.000</u>	<u>52.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>52.600.000</u>	<u>52.600.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>52.600.000</u>	<u>52.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>971.848</u>	<u>488.791</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>971.848</u>	<u>488.791</u>
AKTIVER I ALT		<u>53.571.848</u>	<u>53.088.791</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 29.983.390.			
Kontant andel af stamkapital	8	11.731.804	9.389.051
Overført resultat	8	<u>-12.663.857</u>	<u>-12.448.861</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-932.053</u>	<u>-3.059.810</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF	9	20.404.207	21.832.993
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	<u>31.148.573</u>	<u>31.460.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>51.552.780</u>	<u>53.292.993</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF	9	1.372.120	1.363.435
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	240.000	240.000
Gæld til pengeinstitutter		0	106.610
Anden gæld	11	<u>1.339.001</u>	<u>1.145.563</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.951.121</u>	<u>2.855.608</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>54.503.901</u>	<u>56.148.601</u>
PASSIVER I ALT		<u>53.571.848</u>	<u>53.088.791</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	61.232	60.031
Vedligeholdelse	9.911	19.810
Driftsomkostninger i alt	71.143	79.841
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	122.210	119.813
Investorservice	12.500	12.500
Revision	15.750	19.500
Regnskabsudarbejdelse	6.000	0
Honorar, advokat	5.000	7.287
Direktionshonorar	8.698	4.243
Gruppelivsforsikring	11.700	11.100
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.492
Gebyrer m.v.	9.418	8.727
Diverse omkostninger	0	5.897
Administrationsomkostninger i alt	194.495	194.559
4 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	395	96
Finansielle indtægter i alt	395	96
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BRF	608.518	614.824
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	1.812.877	2.814.723
Renter, pengeinstitutter	56	119
Renter, komplementarselskab	4.574	4.541
Amortisering låneomkostninger	4.079	28.220
Renter, øvrige	2.400	800
Ikke fradragsberettigede rentekomkostninger	4.043	6.768
Finansielle omkostninger i alt	2.436.547	3.469.995

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	0
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	60.272	2.810
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	<u>59.437</u>	<u>640.981</u>
Værdireguleringer i alt	<u>119.709</u>	<u>643.791</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	62.963.488	62.963.488
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>62.963.488</u>	<u>62.963.488</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-10.363.488	-10.363.488
Årets regulering, afkastrelateret	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-10.363.488</u>	<u>-10.363.488</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>52.600.000</u>	<u>52.600.000</u>
Afkastprocent	<u>6,75%</u>	<u>6,50%</u>
<p>Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>50.721.429</u>	<u>50.651.852</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>54.623.077</u>	<u>54.704.000</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 25.300, ultimo	25.300.000	25.300.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 9.389, primo	9.389.051	8.033.051
Regulering vedr. primo	947.753	0
Ændring i året	1.395.000	1.356.000
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 11.732, ultimo	11.731.804	9.389.051
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	13.568.196	15.910.949
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	13.568	15.911
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	4.683.390	0
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 4.683, ultimo	4.683.390	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	4.683.390	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	4.683	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 25.300, primo	25.300.000	25.300.000
Ændring i året	4.683.390	0
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 29.983, ultimo	29.983.390	25.300.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 9.389, primo	9.389.051	8.033.051
Regulering vedr. primo	947.753	0
Ændring i året	1.395.000	1.356.000
	<hr/>	<hr/>
1.000 kommanditanparter á kr. 11.732, ultimo	11.731.804	9.389.051
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	18.251.586	15.910.949
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	18.252	15.911
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-12.448.861	-12.917.797
Regulering vedr. primo	-947.753	0
Overført af årets resultat	1.011.757	468.936
Hensættelse til tab på egne anparter	-279.000	0
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-12.663.857	-12.448.861
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-932.053	-3.059.810
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet er 200 anparter, som er tilbagetaget fra investorer.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, BRF		
BRF	9.153.455	9.954.403
BRF	<u>12.679.538</u>	<u>13.242.025</u>
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	<u>21.832.993</u>	<u>23.196.428</u>
Værdiregulering, primo	60.272	63.082
Årets værdiregulering, renterelateret	<u>-60.272</u>	<u>-2.810</u>
Værdiregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>60.272</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-60.272	-63.082
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>3.606</u>	<u>2.810</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-56.666</u>	<u>-60.272</u>
Prioritetsgæld, ultimo	<u>21.776.327</u>	<u>23.196.428</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	14.900.274	16.291.851
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>5.503.933</u>	<u>5.541.142</u>
Langfristet del i alt	<u>20.404.207</u>	<u>21.832.993</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.372.120</u>	<u>1.363.435</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.		
LMN Finance Ltd.	31.447.537	31.700.000
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, DKK	31.447.537	31.700.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	59.437	700.418
Årets værdiregulering, renterelateret	-59.437	-640.981
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	0	59.437
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-59.437	-84.847
Årets amortisering af låneomkostninger	473	25.410
	<hr/>	<hr/>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-58.964	-59.437
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, ultimo	31.388.573	31.700.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	31.148.573	31.460.000
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	31.148.573	31.460.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	240.000	240.000
	<hr/>	<hr/>
LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 2. prioritetslånet fra FIH. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.		
11 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Slotsherrensvej ApS	118.925	115.914
Fællesregnskab skyldige til lejere	39.025	38.747
Skyldige omkostninger	372.202	19.500
Skyldige renter	298.189	488.996
Moms	499.035	472.906
Skyldig investorindskud	11.625	9.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.339.001	1.145.563
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 52.600 samt den ikke indbetalte andel af Oprindelig Indskudskapital 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.		