

K/S Åkandehusene

c/o Nordic Property Management A/S
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28859201

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/1 2016



dirigent

LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 24. februar 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundqvist



Erik Bertil Rydström

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Åkandehusene

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Åkandehusene for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 29. februar 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|---|
| Selskabet | K/S Åkandehusene c/o Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K CVR-nr.: 28859201 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015 |
| Komplementar | Komplementar Åkandehusene ApS |
| Ejerforhold | Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB |
| Bestyrelse | Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström |
| Selskabsadm. | Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg |

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Gyngemose Parkvej 10-16 og 22-24, Søborg.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 26.509.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 18.161.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 26.509.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 79.222.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

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 Åkandehusene for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

| | Resultat | | Forpligtelser | | Egenkapital | |
|---------------|------------|------------|---------------|------------|-------------|------------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 |
| Før ændring | 16.788.270 | 25.925.637 | 102.697.463 | 94.427.328 | 58.675.369 | 78.597.979 |
| Ændring | -293.028 | 583.531 | -1.271.836 | -624.394 | 1.271.836 | 624.394 |
| Efter ændring | 16.495.242 | 26.509.168 | 101.425.627 | 93.802.934 | 59.947.205 | 79.222.373 |

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning (lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

| | <u>Note</u> | <u>2015 dkk</u> | <u>2014 dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Bruttofortjeneste | | 28.816.426 | 18.986.395 |
| Personaleomkostninger | | 0 | 0 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 28.816.426 | 18.986.395 |
| Finansielle indtægter | | 101.370 | 17.598 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -2.408.628 | -2.508.751 |
| ÅRETS RESULTAT | | 26.509.168 | 16.495.242 |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat fra tidligere år | | 35.947.205 | 24.410.873 |
| Udlodning | | -7.234.000 | -4.958.910 |
| Årets resultat | | 26.509.168 | 16.495.242 |
| Til disposition | | 55.222.373 | 35.947.205 |
| Der fordeles således: | | | |
| Overført til overført resultat, ultimo | | 55.222.373 | 35.947.205 |
| | | 55.222.373 | 35.947.205 |

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2015</u> dkk | <u>31.12.2014</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 167.500.000 | 158.134.820 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>167.500.000</u> | <u>158.134.820</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>167.500.000</u> | <u>158.134.820</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | | 338.655 | 79.225 |
| Tilgodehavende leje | | 80.902 | 92.663 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>419.556</u> | <u>171.888</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>5.105.750</u> | <u>3.066.123</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>5.525.307</u> | <u>3.238.011</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>173.025.307</u> | <u>161.372.831</u> |

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

| | Note | 31.12.2015 dkk | 31.12.2014 dkk |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Kommanditkapitalen udgør kr. 24.000.000 | | | |
| Kontant andel af kommanditkapital | 3 | 24.000.000 | 24.000.000 |
| Overført resultat | | 55.222.373 | 35.947.205 |
| EGENKAPITAL I ALT | 4 | 79.222.373 | 59.947.205 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld og kreditinstitutter | | 81.985.509 | 89.213.041 |
| Ansvarlig lånekapital | | 6.300.000 | 6.300.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5 | 88.285.509 | 95.513.041 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 5 | 1.348.772 | 1.434.297 |
| Skyldige renter ansvarlig lånekapital | | 141.750 | 141.750 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 46.074 | 52.350 |
| Anden gæld | | 3.980.829 | 4.284.189 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.517.425 | 5.912.585 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 93.802.934 | 101.425.627 |
| PASSIVER I ALT | | 173.025.307 | 161.372.831 |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | 6 | | |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, kreditinstitutter | 1.595.621 | 1.843.308 |
| Renter, ansvarlig lånekapital | 567.000 | 567.000 |
| Kurstab prioritetslån | 152.932 | 0 |
| Regulering SWAP | 0 | 784 |
| Amortisering låneomkostninger | 81.523 | 87.986 |
| Gebyr | 11.551 | 9.673 |
| Finansielle omkostninger i alt | 2.408.628 | 2.508.751 |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsessum, primo | 154.830.253 | 154.830.253 |
| Årets afgang | -8.795.579 | 0 |
| Anskaffelsessum, ultimo | 146.034.674 | 154.830.253 |
| Regulering til dagsværdi, primo | 3.304.567 | -9.037.398 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 18.160.759 | 12.341.965 |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | 21.465.326 | 3.304.567 |
| Dagsværdi pr. 31.12.2015 | 167.500.000 | 158.134.820 |
| Afkastkrav | NA | 5,00% |

På regnskabsafslutningstidspunktet var ledelsen i realitetsforhandlinger omkring salg af kommanditselskabet til en uafhængig køber. Der blev indgået endelig aftale om salg af kommanditselskabet primo 2016. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem kommanditselskabets ejere og en uafhængig køber. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jf. overdragelsesaftalen svare til dagsværdien i et aktivt marked.

NOTER

| | <u>2015</u> dkk | <u>2014</u> dkk |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Lån, Nykredit | 83.334.281 | 90.728.861 |
| Amortiserede låneomkostninger, primo | -81.523 | -169.509 |
| Årets amortisering | 81.523 | 87.986 |
| Amortiserede låneomkostninger, ulitmo | <u>0</u> | <u>-81.523</u> |
| Lån, Nykredit til dagsværdi | <u>83.334.281</u> | <u>90.647.338</u> |
| Ansvarlig lånekapital | <u>6.300.000</u> | <u>6.300.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi | <u>89.634.281</u> | <u>96.947.338</u> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 82.868.337 | 89.696.418 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | <u>5.417.172</u> | <u>5.816.623</u> |
| Langfristet del i alt | <u>88.285.509</u> | <u>95.513.041</u> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | <u>1.348.772</u> | <u>1.434.297</u> |

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 167.500 samt i indeståender på selskabets konti i Nykredit, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB for alt mellemværende med Nykredit. Selvskyldnerkautionerne omfatter følgende enheder:

- K/S Bøgholm
- K/S Teglværkshavnen
- K/S Vallensbæk Bolig
- K/S Åkandehusene
- K/S Hjortholm Bolig
- K/S Musicon Kollegiet
- N5 Bolig ApS
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Holmegård Bolig
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj

Det samlede engagement med Nykredit vedrørende ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til t.kr. 1.151.032 pr. 31. december 2015.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

Herudover har ejerforeningen tinglyst en prioritet på ca. 41 t.kr. pr. lejlighed

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partner ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.