

K/S Prøvensvej 1, Brøndby

**c/o One Revision Øst, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Roskildevej 37A, 3, 2000
Frederiksberg**

CVR-nr. 30 20 72 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Jette Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Prøvensvej 1, Brøndby.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. maj 2016

Bestyrelse

Morten Lykke
Formand

Lutz Könnecker

Henrik Ypkendanz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Prøvensvej 1, Brøndby

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Prøvensvej 1, Brøndby 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 selskabets 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 selskabets 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 oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af investeringsejendommen.

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.

Pandrup, den 13. maj 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Prøvensvej 1, Brøndby c/o One Revision Øst, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Roskildevej 37A, 3 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 20 72 03 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Morten Lykke, Formand Lutz Könnecker Henrik Ypkendanz
Komplementar	Komplementaranpartsselskabet Prøvensvej 1, Brøndby
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kommanditselskabets investeringsejendom er i årsrapporten indregnet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Der er usikkerhed forbundet med værdiansættelse af kommanditselskabets investeringsejendom. Der henvises til årsrapportens note 3 for følsomhedsberegning af den fastsatte værdi af investeringsejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i årets løb indgået en aftale med lejeren af kommanditselskabets ejendom om at lejekontrakten er forlænget indtil 31. december 2020 med en lejerabat.

Ledelsen vurderer, at det vil være muligt at indgå aftale med selskabets kreditorer, så likviditeten fra driften er tilfredsstillende til at servicere alle kreditorer.

Det er således ledelsens vurdering, at kommanditselskabet likviditet og kapitalberedskab er tilstrækkelig, og at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Årets bruttofortjeneste udgør 21.832 t.kr. mod 23.559 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 8.156 t.kr. mod -19.335 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Prøvensvej 1, Brøndby er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægten vedrører. Optrædende bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, påhviler de enkelte kommanditister, og der indgår derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastkravet er fastsat ved hjælp af blandt andet en ekstern valuars vurdering. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egne anparter

Køb og salg samt udlodninger/tilbagebetalinger af egne anparter indregnes direkte i egenkapitalen under frie reserver.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	21.832.070	23.559.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	622.811	-27.618.527
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	3.528.954	2.941.004
Driftsresultat	25.983.835	-1.118.159
2 Øvrige finansielle omkostninger	-17.827.991	-18.216.521
Årets resultat	8.155.844	-19.334.680
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.155.844	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.334.680
Disponeret i alt	8.155.844	-19.334.680

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>364.492.734</u>	<u>363.869.923</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>364.492.734</u>	<u>363.869.923</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>364.492.734</u>	<u>363.869.923</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>7.759.075</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>7.759.075</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>366.870</u>	<u>9.185.884</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.125.945</u>	<u>9.185.884</u>
Aktiver i alt	<u>372.618.679</u>	<u>373.055.807</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Stamkapital	14.416.250	14.416.250
5 Overført resultat	-12.945.183	-21.101.027
Egenkapital i alt	<u>1.471.067</u>	<u>-6.684.777</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	237.889.871	241.418.825
Kreditinstitutter i øvrigt	98.119.437	0
Deposita	11.967.428	11.896.051
Anden gæld	8.150.000	8.150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>356.126.736</u>	<u>261.464.876</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	4.860.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	107.907.015
Anden gæld	4.117.128	4.360.633
Periodeafgrænsningsposter	6.043.748	6.008.060
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.020.876</u>	<u>118.275.708</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>371.147.612</u>	<u>379.740.584</u>
Passiver i alt	<u>372.618.679</u>	<u>373.055.807</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Kommanditselskabets investeringsejendom er i årsrapporten indregnet til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Der henvises til regnskabets note 3 om investeringsejendomme, hvor der er opstillet følsomhedsberegning af ejendommens værdi.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>17.827.991</u>	<u>18.216.521</u>
	<u>17.827.991</u>	<u>18.216.521</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	401.834.708	401.834.708
Kostpris 31. december	401.834.708	401.834.708
Regulering til dagsværdi 1. januar	-37.964.785	-10.346.258
Årets regulering til dagsværdi	622.811	-27.618.527
Regulering til dagsværdi 31. december	-37.341.974	-37.964.785
Regnskabsmæssig værdi 31. december	364.492.734	363.869.923

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 2015	6,00
Afkastprocent 2014	6,50

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast:	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,75%	380.340 t.kr.	15.848 t.kr.
6,25%	349.913 t.kr.	-14.580 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	14.416.250	19.480.000
Tab på tidligere opkrævet stamkapital	0	-775.000
Egne anparter	<u>0</u>	<u>-4.288.750</u>
	<u>14.416.250</u>	<u>14.416.250</u>

Kommanditselskabet stamkapital udgør 150.000.000 kr., fordelt på 100 kommanditanparter á 150.000 kr. Der er pr. 31. december 2015 indbetalt 14.416.250 kr. af kommanditselskabets stamkapital.

Kommanditselskabet ejer 25 andele ud af 100 andele.

5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-21.101.027	-6.055.097
Årets overførte overskud eller underskud	8.155.844	-19.334.680
Egne anparter	<u>0</u>	<u>4.288.750</u>
	<u>-12.945.183</u>	<u>-21.101.027</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	237.889.871	241.418.825
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>237.889.871</u>	<u>241.418.825</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>189.622.911</u>	<u>199.570.023</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 237.890 t.kr., er der givet pant på 232.260 t.kr i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 364.493 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 98.119 t.kr., er der givet ejerpantebrev på 40.000 t.kr og skadesløsbrev på 114.000 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 364.493 t.kr.