

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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2017.

Jette Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. januar 2017

Bestyrelse

Morten Lykke
Formand

Lutz Könnecker

Henrik Ypkendanz

Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Prøvensvej 1, Brøndby

Lutz Könnecker
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Prøvensvej 1, Brøndby

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Prøvensvej 1, Brøndby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Pandrup, den 16. januar 2017

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 2016 - 31. december 2016
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

Årets bruttofortjeneste udgør 21.814 t.kr. mod 21.832 t.kr. sidste år (efter korrektion af anvendt regnskabspraksis). Det ordinære resultat efter skat udgør 4.708 t.kr. mod 4.611 t.kr. sidste år (efter korrektion af anvendt regnskabspraksis). Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Kapitalberedskab:

Selskabets kapitalberedskab vurderes at være tilstrækkelige til at honorerer dets gældsforpligtelser, i takt med at de forfalder.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, i stedet for dagsværdi. Lovens mulighed for en lempeligere overgang er ikke benyttet, hvorfor sammenligningstallene er ændret.

Ændringen har følgende effekt:

Egenkapital pr. 31. december 2015 var jf. årsrapporten for år 2015 på t.kr. 1.471.

Der er sket korrektion af sammenligningstallene for år 2015, således at egenkapitalen pr. 31. december 2015 nu i stedet udgør t.kr. 7.428.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 er som heraf ændret med t.kr. 5.957 i opadgående retning.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægten vedrører.

Opkrævede 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 indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	21.813.699	21.832.070
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	346.461	622.811
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	22.160.160	22.454.881
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-17.452.263</u>	<u>-17.843.590</u>
Årets resultat	<u>4.707.897</u>	<u>4.611.291</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>4.707.897</u>	<u>4.611.291</u>
Disponeret i alt	<u>4.707.897</u>	<u>4.611.291</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	364.839.195	364.492.734
Materielle anlægsaktiver i alt	364.839.195	364.492.734
Anlægsaktiver i alt	364.839.195	364.492.734
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.591.837	7.759.075
Tilgodehavender i alt	7.591.837	7.759.075
Likvide beholdninger	204.652	366.870
Omsætningsaktiver i alt	7.796.489	8.125.945
Aktiver i alt	372.635.684	372.618.679

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	14.416.250	14.416.250
5 Overført resultat	-2.279.861	-6.987.758
Egenkapital i alt	12.136.389	7.428.492
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	220.919.643	231.932.446
7 Kreditinstitutter i øvrigt	92.218.883	98.119.437
Deposita	12.027.265	11.967.428
Anden gæld	8.150.000	8.150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	333.315.791	350.169.311
Kortfristet del af langfristet gæld	15.888.400	4.860.000
Anden gæld	5.206.675	4.117.128
Periodeafgrænsningsposter	6.088.429	6.043.748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.183.504	15.020.876
Gældsforpligtelser i alt	360.499.295	365.190.187
Passiver i alt	372.635.684	372.618.679

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<p>Selskabets har alene i årsregnskabslovens forstand en ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.</p>		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>17.452.263</u>	<u>17.843.590</u>
	<u>17.452.263</u>	<u>17.843.590</u>

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</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	-37.341.974	-37.964.785
Årets regulering til dagsværdi	346.461	622.811
Regulering til dagsværdi 31. december	-36.995.513	-37.341.974
Regnskabsmæssig værdi 31. december	364.839.195	364.492.734

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 2016	6,00
Afkastprocent 2015	6,00

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastatsen 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%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi di kr.	Regulering kr.
5,75%	380.701.769	364.839.195	15.862.574
6,25%	350.245.628	364.839.195	-14.593.567

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>14.416.250</u>	<u>14.416.250</u>
	<u>14.416.250</u>	<u>14.416.250</u>
<p>Kommanditselskabets stamkapital udgør 150.000.000 kr., fordelt på 100 kommanditanparter á kr. 150.000 kr. Der er pr. 31 .december 2016 indbetalt 14.416.250 kr. af kommanditselskabets stamkapital.</p> <p>Kommanditselskabet ejer selv 25 andele ud af 100 andele.</p>		
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-6.987.758	-11.599.049
Årets overførte overskud eller underskud	<u>4.707.897</u>	<u>4.611.291</u>
	<u>-2.279.861</u>	<u>-6.987.758</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	231.948.043	231.932.446
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-11.028.400</u>	<u>0</u>
	<u>220.919.643</u>	<u>231.932.446</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>176.519.143</u>	<u>187.787.733</u>
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	97.078.883	102.979.437
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.860.000</u>	<u>-4.860.000</u>
	<u>92.218.883</u>	<u>98.119.437</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>72.463.883</u>	<u>77.323.883</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 231.948 t.kr., er der givet pant på 232.260 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 364.839 t.kr.</p>		

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 97.079 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 2016 udgør 364.839 t.kr.