

K/S Prøvensvej 1, Brøndby
c/o One Revision, Roskildevej 39, 3., 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 30 20 72 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018.



Lutz Könnecker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.

Frederiksberg, den 16. april 2018

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Hans Grube
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 19760

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Prøvensvej 1, Brøndby
c/o One Revision
Roskildevej 39, 3.
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30 20 72 03

Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Morten Lykke, Formand
Lutz Könnecker
Henrik Ypkendanz

Komplementar

Komplementaranpartsselskabet Prøvensvej 1, Brøndby

Revision

One Revision, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roskildevej 39, 3. sal
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af 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 21.951 t.kr. mod 21.814 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 11.408 t.kr. mod 4.708 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 lejeindtægter 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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 "direkte omkostninger".

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.

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 proventuet 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>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	21.951.072	21.813.699
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.073.855	346.461
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	23.024.927	22.160.160
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-11.617.289</u>	<u>-17.452.263</u>
Årets resultat	<u>11.407.638</u>	<u>4.707.897</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>11.407.638</u>	<u>4.707.897</u>
Disponeret i alt	<u>11.407.638</u>	<u>4.707.897</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	365.913.050	364.839.195
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>365.913.050</u>	<u>364.839.195</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>365.913.050</u>	<u>364.839.195</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.875.603	7.591.837
Tilgodehavender i alt	<u>7.875.603</u>	<u>7.591.837</u>
Likvide beholdninger	858.404	204.652
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.734.007</u>	<u>7.796.489</u>
Aktiver i alt	<u>374.647.057</u>	<u>372.635.684</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	14.416.250	14.416.250
5 Overført resultat	9.127.777	-2.279.861
Egenkapital i alt	23.544.027	12.136.389
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	209.847.279	220.919.643
7 Kreditinstitutter i øvrigt	87.043.883	92.218.883
Deposita	12.218.498	12.027.265
8 Anden gæld	8.150.000	8.150.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>317.259.660</u>	<u>333.315.791</u>
Kort del af langfristet gæld	15.947.963	15.888.400
Anden gæld	11.786.158	5.206.675
Periodeafgrænsningsposter	6.109.249	6.088.429
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>33.843.370</u>	<u>27.183.504</u>
Gældsforpligtelser i alt	351.103.030	360.499.295
Passiver i alt	374.647.057	372.635.684
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>11.617.289</u>	<u>17.452.263</u>
	<u>11.617.289</u>	<u>17.452.263</u>

Noter

	31/12 2017	31/12 2016
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	-36.995.513	-37.341.974
Årets regulering til dagsværdi	1.073.855	346.461
Regulering til dagsværdi 31. december	-35.921.658	-36.995.513
Regnskabsmæssig værdi 31. december	365.913.050	364.839.195

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Afkastprocent 2017	6,00 %
Afkastprocent 2016	6,00 %

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%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,25 %	351.277	365.913	-14.636
5,75 %	381.822	365.913	15.909

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	14.416.250	14.416.250
	14.416.250	14.416.250
<p>Kommanditselskabets stamkapital udgør 150.000.000 kr., fordelt på 100 kommanditanparter á kr. 150.000 kr. Der er pr. 31. december 2017 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	-2.279.861	-6.987.758
Årets overførte overskud eller underskud	11.407.638	4.707.897
	9.127.777	-2.279.861
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	220.935.242	231.948.043
Heraf forfalder inden for 1 år	-11.087.963	-11.028.400
	209.847.279	220.919.643
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	162.210.339	176.519.143
7. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	91.903.883	97.078.883
Heraf forfalder inden for 1 år	-4.860.000	-4.860.000
	87.043.883	92.218.883
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	67.603.883	72.463.883

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	8.150.000	8.150.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>8.150.000</u>	<u>8.150.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 220.935 t.kr., er der givet pant på 232.260 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 365.913 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 91.904 t.kr., er der givet pant på 40.000 t.kr. og skadesløsbrev på 114.000 t.kr. i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 365.913 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lutz Könnecker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-589318339245

IP: 62.243.83.30

2018-05-16 05:39:29Z

NEM ID 

Henrik Ypkendanz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-894922941817

IP: 62.199.31.65

2018-05-16 19:12:49Z

NEM ID 

Morten Lykke

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-362468932163

IP: 2.106.135.231

2018-05-23 20:05:08Z

NEM ID 

Hans Christian Grube

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-237204950863

IP: 93.161.24.37

2018-05-23 20:15:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2XP7Y-GKLEL-GIKHE-BEVBM-8YYE3-7TBYM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>