

K/S AF 22.12.2006

Store Strandstræde 19
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/05/2017

Carsten Viggo Bæk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S AF 22.12.2006
 Store Strandstræde 19
 1255 København K

Telefonnummer: 70229922

CVR-nr: 30237536

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 inklusive ledelsesberetningen for K/S af 22.12.2006.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet efter vor opfattelse giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/05/2017

Bestyrelse

Carsten Viggo Bæk

Lars Leo Thylander

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på DKK 1.411.324. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 65.253.571 og en egenkapital på DKK 10.348.824.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 8.937.501 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 10.348.824 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 858.281. Swapaftalen løber til 2020, hvor den i balancen indregnede forpligtelse på DKK 4.462.112 vedrørende negativ dagsværdi løbende frem til udløb vil blive udlignet og indtægtsført.

En refinansiering af på selskabets prioritetsgæld har medført mindre afdrag på gælden i regnskabsåret.

Selskabets ejendom er værdisat til DKK 60 mio.kr. på grundlag af en skønnet markedsværdi opgjort på afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller handelsværdier for tilsvarende ejendomme beliggende i samme geografiske område.

Det er ledelsens vurdering, at den i regnskabet anvendte værdi for ejendommen er forsvarlig under hensyn til de markedsrisici, som findes i markedet for denne type investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling eller de i årsrapporten i øvrigt indeholdte oplysninger væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes og periodeafgrænses, således at nettoomsætningen svarer til lejeindtægten for regnskabsperioden.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årest nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og - omkostninger, omkostninger i forbindelse med rentesikringsaftaler m.m. samt værdireguleringer af gæld til dagsværdi på balancetidspunktet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes særskilt i kommanditisternes indkomstopgørelser og indgår således ikke i selskabet resultatopgørelse.

Balance

Investeringsjendomme.

Investeringsjendomme måles til markedsværdi, svarende til forventet salgsværdi til en uafhængig køber på balancetidspunktet. Ejendommens markedsværdi vurderes årligt. Årlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Markedsværdien fastsættes på baggrund af afkastbaserede beregningsmodeller samt kvalificerede skøn af de aktuelle markedsrisici, som knytter sig til geografisk beliggenhed og ejendommens anvendelse.

Investeringsjendommenes værdi opgøres af selskabets ledelse.

Der afskrives ikke på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skat

Idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt, omfatter regnskabet ikke aktuel og udskudt skat.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes med gældens kursværdi på balancetidspunktet. Værdireguleringen føres over resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		4.384.665	4.322.419
Eksterne omkostninger		-929.340	-929.603
Administrationsomkostninger		-46.870	-21.048
Resultat af ordinær primær drift		3.408.455	3.371.768
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		211.557	192.409
Andre finansielle indtægter		0	8.265
Øvrige finansielle omkostninger		-2.208.688	-1.494.928
Ordinært resultat før skat		1.411.324	
Årets resultat		1.411.324	2.077.514
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.411.324	2.077.514
I alt		1.411.324	2.077.514

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		60.000.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	60.000.000	60.000.000
Anlægsaktiver i alt		60.000.000	60.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.180.740	3.969.183
Tilgodehavender hos associerede virksomheder			0
Andre tilgodehavender		10.359	0
Tilgodehavender i alt		4.191.099	3.969.183
Likvide beholdninger		1.062.472	714.819
Omsætningsaktiver i alt		5.253.571	4.684.002
Aktiver i alt		65.253.571	64.684.002

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	2.000	2.000
Overført resultat		10.346.824	8.935.501
Egenkapital i alt		10.348.824	8.937.501
Gæld til realkreditinstitutter		29.797.144	30.212.363
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.862.860	14.111.706
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	44.660.004	44.324.069
Gæld til banker		0	494.097
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		293.416	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.038.221	1.865.439
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.913.106	9.062.896
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		10.244.743	11.422.432
Gældsforpligtelser i alt		54.904.747	55.746.501
Passiver i alt		65.253.571	64.684.002

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	I alt kr.
Kostpris primo	41.262.945	41.333.558
Tilgang	0	0
Afgang	-0	-0
Kostpris ultimo	41.262.945	41.333.558
Værdiregulering primo	18.737.055	18.737.055
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	18.737.055	18.737.055
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	60.000.000

2. Registreret kapital mv.

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	2.000	8.935.501	8.937.501
Årets resultat	0	1.411.324	1.411.324
Egenkapital ultimo	2.000	10.346.824	10.348.824

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2016 kr.	Gæld i alt 31.12.2016 kr.	Afdrag 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.212.363	29.797.144	415.219	19.507.618
Anden gæld	14.111.706	14.862.860	0	14.862.860
	44.324.069	44.660.004	415.219	34.370.478

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig forpligtelser ud over de i regnskabet anførte.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitutter er der pr. statusdagen ydet pant i selskabets ejendomme nom.T.DKK 50.900.

Ingen af selskabets øvrige aktiver er pantsat eller stillet til sikkerhed