

K/S AF 22.12.2006

Store Strandstræde 19
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

17/05/2016

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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Endvidere giver ledelsesberetningen en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17/05/2016

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 2.077.514. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på DKK 64.684.002 og en egenkapital på DKK 8.937.501.

Selskabets egenkapital er i året ændret fra at udgøre 6.859.986 ved regnskabsårets begyndelse til at udgøre 8.937.501 ved regnskabsårets slutning.

Årets resultat er positivt påvirket af værdireguleringen af swap med DKK 960.650. Swapaftalen løber til 2020, hvor den i balancen indregnede forpligtelse på DKK 5.320.393 vedrørende negativ dagsværdi løbende frem til udløb vil blive udlignet og indtægtsført.

Der afdrages fortsat betydeligt på selskabets prioritetsgæld.

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.

Investeringsjendommens 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.322.419	4.307.702
Eksterne omkostninger		-929.603	-663.699
Administrationsomkostninger		-21.048	-21.045
Resultat af ordinær primær drift		3.371.768	3.622.958
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		192.409	152.640
Andre finansielle indtægter		8.265	43.786
Øvrige finansielle omkostninger		-1.494.928	-4.584.148
Årets resultat		2.077.514	-764.764
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.077.514	-764.764
I alt		2.077.514	-764.764

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 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		3.969.183	3.776.774
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	568.207
Tilgodehavender i alt		3.969.183	4.344.981
Likvide beholdninger		714.819	909.506
Omsætningsaktiver i alt		4.684.002	5.254.487
Aktiver i alt		64.684.002	65.254.487

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	2.000	2.000
Overført resultat		8.935.501	6.857.986
Egenkapital i alt		8.937.501	6.859.986
Gæld til realkreditinstitutter		30.212.363	33.959.223
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		14.111.706	13.860.683
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	44.324.069	54.090.949
Gæld til banker		494.097	506.343
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.865.439	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.062.896	10.068.252
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.422.432	4.303.552
Gældsforpligtelser i alt		55.746.501	58.394.501
Passiver i alt		64.684.002	65.254.487

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	6.857.986	6.859.986
Årets resultat	0	2.077.515	2.077.515
Egenkapital ultimo	2.000	8.935.501	8.937.501

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt 01.01.2015 kr.	Gæld i alt 31.12.2015 kr.	Afdrag 2015 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	33.959.223	30.212.363	3.746.860	20.151.758
Anden gæld	20.131.726	19.432.099	699.627	14.111.706
	54.090.949	49.644.462	4.446.487	34.263.464

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