

# **K/S Gydevang 17 - 19**

Sjælsø Allé 7, 2990 Nivå

**CVR-nr. 30 27 79 37**

## **Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2016.



**Erik Kristensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hovedtal og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Gydevang 17 - 19.

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.

Nivå, den 24. maj 2016

### Bestyrelse

  
Ib Henrik Rønje  
Direktør

  
Torben Rønje  
Direktør

### Komplementar

Komplementarselskabet Gydevang 17-19 ApS

  
Ib Henrik Rønje  
Direktør

  
Torben Rønje  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Gydevang 17 - 19**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gydevang 17 - 19 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 det har påvirket vores konklusion henvises til note 2, der beskriver fremgangsmåden ved værdiansættelse af ejendomme til skønnet markedsværdi, herunder skønnede afkastprocent på 7,5 %.

### **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.

København, den 24. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Gydevang 17 - 19  
Sjælsø Allé 7  
2990 Nivå

CVR-nr.: 30 27 79 37  
Hjemsted: Fredensborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Ib Henrik Rønje, Direktør  
Torben Rønje, Direktør

**Komplementar**

Komplementarselskabet Gydevang 17-19 ApS

**Revision**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Hovedtal og nøgletal**

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Resultat af ordinær primær drift	2.075	1.690	954	122	-5.748
Årets resultat	1.228	488	104	-7.626	-9.202
<b>Balance:</b>					
Balancesum	53.600	53.600	53.726	53.936	58.384
Egenkapital	-1.737	-2.965	-3.453	-3.557	4.069
<b>Nøgletal i %: *)</b>					
Soliditetsgrad	-3,2	-5,5	-6,4	-6,6	7,0

\*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015". Nøgletallenes definitioner fremgår af afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af ejendommen Gydevang 17-19.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør kr. 2.614.604 mod kr. 2.263.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 1.227.563 mod kr. 488.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Indtjening og aktivitetsniveau forventes på samme niveau i det kommende år.

### **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 Gydevang 17 - 19 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.

### **Generelt om indregning og måling**

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

### 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

Skat af virksomhedens resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. 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 ”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.

## 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.

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

### Nøgletal

Nøgletal er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Hoved- og nøgletallene i oversigten er beregnet således:

**Soliditetsgrad**

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	2.614.604	2.263
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-424.334	-495
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.190.270</b>	<b>1.768</b>
Administrationsomkostninger	-115.016	-78
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.075.254</b>	<b>1.690</b>
Andre finansielle indtægter	1.335.053	1.078
1 Øvrige finansielle omkostninger	-2.182.744	-2.280
<b>Årets resultat</b>	<b>1.227.563</b>	<b>488</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.227.563	488
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.227.563</b>	<b>488</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	53.600.000	53.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	53.600.000	53.600
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>53.600.000</b>	<b>53.600</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	6	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.600.006</b>	<b>53.600</b>

**Balance 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Øvrige reserver	6.685.546	6.686
4 Overført resultat	-8.422.960	-9.651
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.737.414</b>	<b>-2.965</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	43.933.583	44.655
Deposita	1.080.170	1.054
Langfristede gældsforpligtelser i alt	45.013.753	45.709
Kortfristet del af langfristet gæld	1.212.000	1.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser	91.886	159
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.157.262	8.493
Anden gæld	862.519	992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.323.667	10.856
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>55.337.420</b>	<b>56.565</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>53.600.006</b>	<b>53.600</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	469.266	402
Andre finansielle omkostninger	1.713.478	1.878
	<b>2.182.744</b>	<b>2.280</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	46.914.454	46.914
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>46.914.454</b>	<b>46.914</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	6.685.546	6.686
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<b>6.685.546</b>	<b>6.686</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>53.600.000</b>	<b>53.600</b>
<p>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.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent <span style="float: right;">7,5</span></p>		
<b>3. Øvrige reserver</b>		
Øvrige reserver 1. januar 2015	6.685.546	6.686
	<b>6.685.546</b>	<b>6.686</b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-9.650.523	-10.139
Årets overførte overskud eller underskud	1.227.563	488
	<b>-8.422.960</b>	<b>-9.651</b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til pengeinstitutter	1.212.000	0	45.145.583	45.867
Deposita	0	0	1.080.170	1.054
	<b>1.212.000</b>	<b>0</b>	<b>46.225.753</b>	<b>46.921</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 43.644 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 53.600 t.kr.