

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

K/S Avedøre-Holme

Torslunde Bygade 38 Torslunde, 2635 Ishøj

CVR-nr. 30 98 87 01

Årsrapport 2015

For perioden 01/01/2015 - 31/12/2015

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	13 - 16

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Avedøre-Holme

Torslunde Bygade 38

2635 Ishøj

CVR-nr.: 30 98 87 01

Hjemstedskommune: Ishøj

8. regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Selskabets komplementar

Avedøre-Holme ApS

Bestyrelse:

Sune Rasmussen

David Nyhjem

Søren Rasmussen

Direktion:

Søren Rasmussen

Revision:

**Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Avedøre-Holme

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

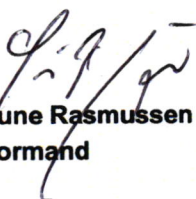
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 25. maj 2016

Komplementarens direktion

Søren Rasmussen

Bestyrelse



Sune Rasmussen
Formand


David Nyhjem


Søren Rasmussen

Godkendt på selskabets generalforsamling den 26. maj 2016

Dirigent



SØREN Rasmussen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Avedøre-Holme

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avedøre-Holme for regnskabsåret 01/01/2015 - 31/12/2015. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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.

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 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke indberettet/afregnet moms for hele regnskabsåret 2015 ligesom indberetning og afregning for 2014 først er foretaget medio 2015. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. maj 2016

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at eje ejendommen Stamholmen 140A samt at udvikle, administrere og udleje ejendommen.

Selskabet købte ejendommen med overtagelse pr. 31. december 2008.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Eksisterende lejer har ønsket at udtræde af lejeforholdet, grundet ændret forretningsmæssigt behov. Selskabet har derfor i samarbejde med lejer, fundet ny lejer der indtræder økonomisk i 1. kvartal 2016. Der er derfor indgået førtidig udtrædelsesaftale med fuld økonomisk kompensation som er indtægtsført i 2015.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 2.509.782 mod et forventet overskud på kr 1.375.759

Den væsentligste årsag til den positive afvigelse er, at grundet førtidig ophør- og udtrædelse af eksisterende lejeaftale er der faktureret for opfyldningsleje og istandsættelse.

Egenkapitalen udgør kr. 6.789.901 pr. 31. december 2015

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastholdt på uforandret niveau på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Den fastsatte ejendomsværdi svarer til et afkastkrav på 11,26% mod et afkastkrav på 6,5% i 2014.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Grundet de særlige omstændigheder, udviser denne beregning ikke et realistisk billede af afkastgradsberegningen.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital (kr.)
6,00%	55.245.432	32.168.333
11,26%	29.867.000	6.789.901
7,00%	47.481.799	24.404.700

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Med udgangspunkt i ny indgået lejeaftale, vil et korrigeret- og normaliseret afkastkrav ligge på ca. 4,7%.

Det er administrators og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat ekskl. værdiregulering på investeringsejendommen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder, som er uændrede i forhold til sidste år, er som følger:

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter (valutaterminskontrakter o.l.) måles til dagsværdi. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld. Ændringer i dagsværdien på afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendom

Investering i ejendom med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		3.297.375	1.893.108
Hensat til udvendig vedligeholdelse, § 18		34.033	45.377
Nettoleje		3.331.408	1.938.485
Vedligeholdelsesudgifter		-11.676	-18.184
Administrationsomkostninger	2	-59.006	-43.985
Resultat før værdiregulering og finansiering		3.260.726	1.876.316
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	3	0	0
Værdiregulering af renteswap		758.030	547.831
Resultat før finansiering		4.018.755	2.424.147
Finansielle indtægter	4	25.180	30.575
Finansielle omkostninger	5	-1.534.153	-1.454.365
Årets resultat		2.509.782	1.000.357
Forslag til resultatdisponering:		2.509.782	1.000.357
Overført resultat		2.509.782	1.000.357

Balance

	Note	2015	2014
Aktiver			
Navne- og stemmerettigheder	6	0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt		0	0
Investeringsejendom	7	29.867.000	29.867.000
Materielle anlægsaktiver i alt		29.867.000	29.867.000
Anlægsaktiver i alt		29.867.000	29.867.000
Tilgodehavender i øvrigt	8	0	302.368
Likvide beholdninger		2.865.935	1.584.628
Omsætningsaktiver i alt		2.865.935	1.886.996
Aktiver i alt		32.732.935	31.753.996
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	9	3.375.000	3.375.000
Overført resultat	10	3.414.901	905.119
Egenkapital i alt		6.789.901	4.280.119
Prioritetsgæld	11	17.872.000	17.872.000
Finanslån	12	2.060.000	3.138.810
Anden langfristet gæld	13	125.000	125.000
Lejedesposita		900.000	916.244
Ansvarlig lånekapital	14	2.000.000	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		22.957.000	24.052.054
Kassekredit		0	0
Mellemregning Komplementarselskabet	15	149.326	120.326
Øvrige gældsforpligtelser	16	2.836.708	3.301.497
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.986.034	3.421.822
Gældsforpligtelser i alt		25.943.034	27.473.876
Passiver i alt		32.732.935	31.753.996
Pantsætninger og eventualforpligtelser	17		

Note

1 Særlige risici

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af usikkerheden på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes, i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Renterisici

Selskabet har prioritetsgæld på 17,9 mio. kr., der er variabelt forrentet med en restløbetid på 22 år og afdragsfrihed til 31.12.2018. Renten er for 2015 fastsat til 1,9953% inkl. bidrag. Finanslånet er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveaet.

Selskabet har endvidere indgået en renteswap på 17.872.000 kr. med udløb december 2016. Der betales en fast rente på 5,32%, og der modtages CIBOR 12 rente.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-24.000	-24.000
Vederlag Komplementarselskabet	0	0
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-17.000	-17.000
Porto m.v.	0	0
Møder og rejser	-4.478	-2.010
Bankgebyrer	-1.028	-975
Diverse administrationsomkostninger	-12.500	0
	-59.006	-43.985
3 Værdiregulering af investeringsejendom, netto		
Værdiregulering af ejendom	0	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	0
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	0
	0	0
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	25.180	30.575
Renteindtægter, investorer	0	0
	25.180	30.575

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld DLR	-356.602	-266.639
Renter, netto SWAP	-830.291	-818.060
Renter, finanslån	-143.988	-150.831
Renter, kassekredit	-3.412	-26.479
Renter, investor	-160.000	-160.000
Renter, lån Komplementarselskabet	-8.750	-8.750
Renter, moms	-31.111	-23.606
	-1.534.153	-1.454.365

6 Immaterielle anlægsaktiver

Navne- og stemmerettigheder	0	0
Kostpris 31.12	0	0
Afskrivning 01.01	0	0
Årets afskrivning	0	0
Afskrivning 31.12	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31.12	0	0

7 Investeringsejendomme

Købspris	27.150.000	27.150.000
Mæglersalær	1.004.550	1.004.550
Projektomkostninger	232.950	232.950
Advokat - berigtigelse handel	70.000	70.000
Advokat - påtegning prospekt	10.000	10.000
Revisor	75.000	75.000
Øvrige købsomkostninger	249.480	249.480
Tinglysning skøde	164.300	164.300
Tinglysning pantebreve	301.400	301.400
Kostpris 31.12	29.257.680	29.257.680
Værdiregulering 01.01	609.320	609.320
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering 31.12	609.320	609.320
Regnskabsmæssig værdi 31.12	29.867.000	29.867.000
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	11,3%	6,5%

Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.14 er 30.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 3.188.200 kr.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
8 Tilgodehavender i øvrigt		
Mellemregning, lejere	0	302.368
	<u>0</u>	<u>302.368</u>
9 Kontant andel af stamkapital		
Saldo 01.01	3.375.000	3.375.000
Regulering af kontant andel af stamkapital	0	0
Saldo 31.12	<u>3.375.000</u>	<u>3.375.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditistanparter a 48.250 kr.	<u>4.825.000</u>	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01	905.119	-95.238
Overført, jf. resultatdisponeringen	2.509.782	1.000.357
	<u>3.414.901</u>	<u>905.119</u>
11 Prioritetsgæld		
DLRKredit, 1,9953% opr. 17.872.000 kr., RT-lån F1-10	17.872.000	17.872.000
	<u>17.872.000</u>	<u>17.872.000</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	17.872.000	17.872.000
	<u>17.872.000</u>	<u>17.872.000</u>
Nominel restgæld udgør	<u>17.872.000</u>	<u>17.872.000</u>
12 Finanslån		
Spar Bank	2.060.000	3.138.810
	<u>2.060.000</u>	<u>3.138.810</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	0	3.100.000
	<u>0</u>	<u>3.100.000</u>
Nominel restgæld udgør	2.060.000	3.100.000
	<u>2.060.000</u>	<u>3.100.000</u>

Finanslånene kan af banken opsiges med et varsel på under et år

13 Anden langfristet gæld

Lån stillet af Avedøre-Holme ApS hvorfra det forrentes med 7% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil K/S Avedøre-Holme ophører som selskab.

2015

2014

14 Ansvarlig lånekapital 8%

Investorlån, fastrente 8%

2.000.000 2.000.000

2.000.000 2.000.000

Investorlånene er efterstillede eksterne lån på i alt kr. 24 mio. i henhold til låneaftaler indgået i 2008 med eksterne långivere. Investorlånene kan til enhver tid indfries med samtykke fra denne långiver

15 Mellemregning

Mellemregning Komplementarselskabet

149.326 120.326

149.326 120.326

16 Øvrige gældsforpligtelser

Skyldig moms

837.462 524.663

Skyldig revision

17.000 17.000

Skyldige renter investorlån

960.000 800.000

Skyldig renteswap

898.649 1.656.678

Skyldig rente finanslån

0 0

Mellemregning, lejere

0 0

Øvrige skyldige omkostninger

123.597 303.156

2.836.708 3.301.497

17 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld og finanslån er der håndpant/transport i:

1. Likvide beholdninger

2.865.935

2. Tilgodehavende kommanditistindsud

0

3. Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen

27.920.000

4. Rettigheder i henhold til lejekontrakter

5. Kommanditisternes forpligtelse til at foretage indbetalinger i overensstemmelse med tegningsaftale