

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

CVR-nr. 30 98 87 01

Årsrapport 2017

For perioden 01/01/2017 - 31/12/2017



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	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

10. regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 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 5. april 2018

Komplementarens direktion


Søren Rasmussen

Bestyrelse



Sune Rasmussen
Formand


David Nyhjem


Søren Rasmussen

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12. april 2018

Dirigent



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Avedøre-Holme

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Avedøre-Holme for regnskabsåret 01/01/2017 - 31/12/2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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.

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Rapporteringsforpligtelser efter erklæringsvejledningens §7, stk. 2

Overtrædelse af momsloven

Selskabet har ikke indberettet og afregnet moms rettidigt. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

København, den 5. april 2018

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR NR. 32 32 72 49



Palle Mørch
Statsautoriseret revisor
MNE-29381

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

Årets resultat udviser et overskud på 705.783 kr. mod et forventet overskud på tkr 834.

Egenkapitalen udgør 7.750.954 kr. pr. 31. december 2017

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastholdt på uforandret niveau på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Den fastsatte ejendomsværdi svarer til et afkastkrav på 4,4% mod et afkastkrav på 3% i 2016.

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.)
4,0%	32.875.909	10.759.863
4,4%	29.867.000	7.750.954
5,0%	26.486.127	4.370.081

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

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, er uændrede i forhold til sidste år. 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:

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 amortiseret kostpris.

Swapaftaler, der sikrer en fast rente på lån vedr. investeringsejendomme indregnes i balancen til dagsværdi og ændringer i dagsværdien føres over egenkapitalen.

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

Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
Lejeindtægter		1.854.000	1.500.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse, § 18		0	0
Nettoleje		1.854.000	1.500.000
Vedligeholdelsesudgifter		-63.500	-141.404
Ejerforeningsbidrag		-83.091	-83.091
Ejendomsskat		-370.167	-369.374
Administrationsomkostninger	2	-59.286	-47.578
Resultat før værdiregulering og finansiering		1.277.956	858.553
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	3	0	0
Resultat før finansiering		1.277.956	858.553
Finansielle indtægter	4	4.213	8.036
Finansielle omkostninger	5	-576.387	-1.509.968
Årets resultat		705.783	-643.378
Forslag til resultatdisponering:		705.783	-643.378
Overført resultat		705.783	-643.378

Balance

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
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	373.525
Likvide beholdninger		1.869.809	1.285.757
Omsætningsaktiver i alt		1.869.809	1.659.282
Aktiver i alt		31.736.809	31.526.282
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	9	3.375.000	3.375.000
Overført resultat	10	4.375.954	3.670.172
Egenkapital i alt		7.750.954	7.045.172
Prioritetsgæld	11	17.872.000	17.872.000
Finanslån	12	0	1.020.000
Anden langfristet gæld	13	125.000	125.000
Lejedesposita		927.000	900.000
Ansvarlig lånekapital	14	3.000.068	2.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		21.924.068	21.917.000
Kassekredit		0	0
Mellemregning Komplementarselskabet	15	204.826	182.076
Øvrige gældsforpligtelser	16	1.856.961	2.382.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.061.787	2.564.110
Gældsforpligtelser i alt		23.985.855	24.481.110
Passiver i alt		31.736.809	31.526.282
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 20 år og afdragsfrihed til 31.12.2018. Renten er for 2017 fastsat til 1,5698% inkl. bidrag. Finanslånene er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-24.000	-24.000
Vederlag Komplementarselskabet	0	0
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-29.000	-19.000
Porto m.v.	0	0
Møder og rejser	-4.856	-3.266
Bankgebyrer	-1.430	-1.312
Diverse administrationsomkostninger	0	0
	<u>-59.286</u>	<u>-47.578</u>
3 Værdiregulering af investeringsejendom, netto		
Værdiregulering af ejendom	0	0
Værdiregulering af prioritetsgæld	0	0
Afskrivning immaterielle anlægsaktiver	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	4.213	8.036
Renteindtægter, investorer	0	0
	<u>4.213</u>	<u>8.036</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld DLR	-280.556	-288.921
Renter, netto SWAP	0	-899.915
Renter, finanslån	-34.306	-92.271
Renter, kassekredit	-11.331	-175
Renter, investor	-200.000	-160.000
Renter, lån Komplementarselskabet	-8.750	-8.750
Renter, moms	-41.444	-59.936
	<u>-576.387</u>	<u>-1.509.968</u>
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	<u>0</u>	<u>0</u>
7 Investeringsejendomme		
Købspris	27.150.000	27.150.000
Mæglersalær	1.004.550	1.004.550
Projektkomkostninger	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	<u>29.867.000</u>	<u>29.867.000</u>
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	4,4%	3,0%
Samlet ejendomsværdi pr. 01.10.16 er 30.500.000 kr. (kontant), heraf grundværdi 3.188.200 kr.		

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
8 Tilgodehavender i øvrigt		
Mellemregning, lejere	0	373.525
	<u>395.834</u>	<u>373.525</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	3.670.172	3.414.901
Værdiregulering renteswap	0	898.649
Overført, jf. resultatdisponeringen	705.783	-643.378
	<u>4.375.954</u>	<u>3.670.172</u>
11 Prioritetsgæld		
DLRKredit, 1,5698% 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	14.255.614	15.159.064
	<u>14.255.614</u>	<u>15.159.064</u>
Nominel restgæld udgør	<u>17.872.000</u>	<u>17.872.000</u>
12 Finanslån		
Spar Nord Bank	0	1.020.000
	<u>0</u>	<u>1.020.000</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	0	1.020.000
	<u>0</u>	<u>1.020.000</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Nominel restgæld udgør	<u>0</u>	<u>1.020.000</u>
	<u>0</u>	<u>1.020.000</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.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
14 Ansvarlig lånekapital 8%		
Investorlån, fastrente 8%	3.000.068	2.000.000
	<u>3.000.068</u>	<u>2.000.000</u>

Investorlånene er efterstillede eksterne lån på i alt kr. 17,9 mio. i henhold til låneaftaler indgået i 2008 med eksterne långivere. Investorlånene kan til enhver tid indfries med samtykke fra denne långiver

15 Mellelægning

Mellelægning Komplementarselskabet	204.826	182.076
	<u>204.826</u>	<u>182.076</u>

16 Øvrige gældsforpligtelser

Skyldig moms	127.480	1.127.751
Skyldig revision	19.000	36.000
Skyldige renter investorlån	1.320.000	1.120.000
Skyldig renteswap	0	0
Skyldig rente finanslån	0	0
Mellelægning, lejere	395.834	0
Øvrige skyldige omkostninger	-5.354	98.284
	<u>1.856.961</u>	<u>2.382.034</u>

17 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der håndpant/transport i:

1. Likvide beholdninger	1.869.809
2. Tilgodehavende kommanditistindskud	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	