

K/S Pigalopp

Hundige Strandvej 190, 1. sal, 2670 Greve
CVR-nr. 31 16 74 42

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Jan Kvolbæk Poulsen
Dirigent



| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 13 |
| Noter | 14 - 16 |

Selskabet

K/S Pigalopp
c/o Reitan Ejendomsudvikling A/S
Hundige Strandvej 190, 1. sal
2670 Greve
Hjemsted: Greve
CVR-nr.: 31 16 74 42

Bestyrelse

Jan Kvolbæk Poulsen, formand
Jesper Busk
Søren Gert Christiansen
Thomas Gregers Honore

Ledelse

Jan Kvolbæk Poulsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for K/S Pigalopp.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 23. marts 2016

Ledelsen

Jan Kvolbæk Poulsen

Bestyrelsen

Jan Kvolbæk Poulsen
Formand

Jesper Busk

Søren Gert Christiansen

Thomas Gregers Honore

Til ejerne i K/S Pigalopp**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pigalopp for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 23. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.638.555 mod DKK 2.045.200 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.272.250.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note | 2015 DKK | 2014 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.062.023 | 4.323.230 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 5.062.023 | 4.323.230 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -360.948 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -7.443 | -4.400 |
| Resultat af primær drift | 4.693.632 | 4.318.830 |
| Andre finansielle omkostninger | -2.055.077 | -2.273.630 |
| Finansielle poster i alt | -2.055.077 | -2.273.630 |
| Årets resultat | 2.638.555 | 2.045.200 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 2.638.555 | 2.045.200 |
| I alt | 2.638.555 | 2.045.200 |

| AKTIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 78.329.052 | 78.690.000 |
| 1 | Materielle anlægsaktiver i alt | 78.329.052 | 78.690.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 78.329.052 | 78.690.000 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.875.000 | 3.875.000 |
| | Tilgodehavender i alt | 3.875.000 | 3.875.000 |
| | Likvide beholdninger | 876.191 | 1.470.951 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 4.751.191 | 5.345.951 |
| | Aktiver i alt | 83.080.243 | 84.035.951 |

| PASSIVER | | 31.12.15 | 31.12.14 |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Selskabskapital | 5.000.000 | 5.000.000 |
| | Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs | 3.875.000 | 3.875.000 |
| | Øvrige reserver | 2.178.040 | 2.178.040 |
| | Overført resultat | 12.219.210 | 9.580.655 |
| 2 | Egenkapital i alt | 23.272.250 | 20.633.695 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 35.709.270 | 36.958.645 |
| | Kreditinstitutter i øvrigt | 21.401.790 | 23.241.176 |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 57.111.060 | 60.199.821 |
| 3 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2.066.501 | 1.927.912 |
| | Deposita | 57.701 | 57.701 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 60.665 | 276.050 |
| | Anden gæld | 464.927 | 929.472 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 47.139 | 11.300 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.696.933 | 3.202.435 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 59.807.993 | 63.402.256 |
| | Passiver i alt | 83.080.243 | 84.035.951 |
| 4 | Sikkerhedsstillelser | | |

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til drift og administration af ejendomme.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

1. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.14 | 74.233.230 |
| Kostpris pr. 31.12.15 | 74.233.230 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14 | 4.456.770 |
| Dagsværdireguleringer i året | -360.948 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15 | 4.095.822 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15 | 78.329.052 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på i alt t.DKK 5.189 og en gennemsnitlig afkastprocent på 6,63. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 6.029. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Reserve for ikke indbe- talt selskabs- kapital og overkurs | Øvrige reserver | Overført resultat |
|---|----------------------|--|--------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i> | | | | |
| Saldo pr. 01.01.14 | 5.000.000 | 3.875.000 | 2.178.040 | 7.535.455 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 0 | 2.045.200 |
| Saldo pr. 31.12.14 | 5.000.000 | 3.875.000 | 2.178.040 | 9.580.655 |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i> | | | | |
| Saldo pr. 01.01.15 | 5.000.000 | 3.875.000 | 2.178.040 | 9.580.655 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 0 | 2.638.555 |
| Saldo pr. 31.12.15 | 5.000.000 | 3.875.000 | 2.178.040 | 12.219.210 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

3. Gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.15 | Gæld i alt 31.12.14 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.233.788 | 26.283.273 | 36.943.058 | 38.159.658 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 832.713 | 18.003.743 | 22.234.503 | 23.968.075 |
| I alt | 2.066.501 | 44.287.016 | 59.177.561 | 62.127.733 |

4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 36.943 samt pantebrevsrestgæld t. DKK 22.234 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 77.452.