

K/S Hjortholm Bolig

c/o Nordic Property Management
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for 2015

(4. regnskabsår)

CVR nr. 34090920

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29/2 2016



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Hjortholm Bolig.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.


Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Hjortholm Bolig

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hjortholm Bolig for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 29. februar 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hjortholm Bolig c/o Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
	CVR-nr.: 34090920 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Komplementar Niam Residential Partner ApS
Ejerforhold	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
Bestyrelse	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Selskabsadm.	Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Sluseholmen 20-26 og Kenny Drews vej 1-27, København SV

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 97.693.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 55.430.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 97.693.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 188.921.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Hjortholm Bolig for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er vedtaget en række ændringer til årsregnskabsloven. Ændringerne til årsregnskabsloven træder i kraft for regnskabsår, der starter 1. januar 2016, men selskabet har valgt at førtidsimplementere ændringerne i årsregnskabet for 2015.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er som en konsekvens af de foretagne lovændringer ændret vedrørende måling af finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom.

Finansielle forpligtelser tilknyttet selskabets investeringsejendom måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer af anvendt praksis har haft følgende effekt:

	Resultat		Forpligtelser		Egenkapital	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Før ændring	18.121.610	96.630.341	254.184.867	190.943.411	119.554.324	187.984.640
Ændring	-966.656	1.063.109	-2.373.389	-936.523	2.373.389	936.523
Efter ændring	17.154.954	97.693.450	251.811.478	190.006.888	121.927.713	188.921.163

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles afledte finansielle instrumenter til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter, indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejer:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejer indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes. Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser selskabet for at agere som principal og netto når ledelsen anser selskabet som agent.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke betales af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning(lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Bruttofortjeneste		103.236.096	23.408.634
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster m.v.		103.236.096	23.408.634
Finansielle indtægter		290.699	22.249
Finansielle omkostninger	1	-5.833.345	-6.275.929
ÅRETS RESULTAT		97.693.450	17.154.954
Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		59.927.713	49.125.732
Årets resultat		97.693.450	17.154.954
Udlodning		-30.700.000	-6.352.973
Til disposition		126.921.163	59.927.713
Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		126.921.163	59.927.713
		126.921.163	59.927.713

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	357.830.376	363.467.008
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>357.830.376</u>	<u>363.467.008</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>357.830.376</u>	<u>363.467.008</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		186.789	361.321
Tilgodehavender i alt		<u>186.789</u>	<u>361.321</u>
Likvide beholdninger		<u>20.910.886</u>	<u>9.910.862</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>21.097.675</u>	<u>10.272.183</u>
AKTIVER I ALT		<u>378.928.051</u>	<u>373.739.191</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 62.000.000			
Kontant andel af kommanditkapital	3	62.000.000	62.000.000
Overført resultat		126.921.163	59.927.713
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>188.921.163</u>	<u>121.927.713</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		165.546.828	219.679.290
Ansvarlig lånekapital		12.900.000	12.900.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>178.446.828</u>	<u>232.579.290</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	2.943.270	3.997.025
Skyldige renter ansvarlig lånekapital		290.250	346.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.380	186.501
Anden gæld		8.214.160	14.702.163
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>11.560.059</u>	<u>19.232.188</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>190.006.888</u>	<u>251.811.478</u>
PASSIVER I ALT		<u>378.928.051</u>	<u>373.739.191</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	6		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	2.979.076	4.448.957
Renter, ansvarlig lånekapital	1.161.000	1.419.750
Kurstab prioritetslån	1.491.911	92.932
Regulering SWAP	0	2.272
Amortisering låneomkostninger	186.878	275.532
Gebyr	14.480	36.486
Finansielle omkostninger i alt	<u>5.833.345</u>	<u>6.275.929</u>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffessum, primo	314.583.272	321.362.078
Årets tilgang	0	1.105.000
Årets afgang	-61.066.831	-7.883.806
Anskaffessum, ultimo	<u>253.516.441</u>	<u>314.583.272</u>
Regulering til dagsværdi, primo	48.883.736	41.741.947
Årets regulering, afkastrelateret	<u>55.430.199</u>	<u>7.141.789</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>104.313.935</u>	<u>48.883.736</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2015	<u>357.830.376</u>	<u>363.467.008</u>
Afkastkrav	<u>NA</u>	<u>4,75%</u>

På regnskabsafslutningstidspunktet var ledelsen i realitetsforhandlinger omkring salg af kommanditselskabet til en uafhængig køber. Der blev indgået endelig aftale om salg af kommanditselskabet primo 2016. Dagsværdien er i årsregnskabet for 2015 fastsat på baggrund af overdragelsesaftalen mellem kommanditselskabets ejere og en uafhængig køber. Det er ledelsens vurdering at den aftalte pris for ejendomme jf. overdragelsesaftalen svare til dagsværdien i et aktivt marked.

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
3 Kontant andel af selskabets kommanditkapital		
Stamkapital udgør: 62.000 kommanditanparter á kr. 1.000	62.000.000	62.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 62.000 kommanditanparter á kr. 1.000	62.000.000	62.000.000
Investorhæftelse		
Kommanditkapital	62.000.000	62.000.000
Opkrævet nettoindsud hos investorer	-62.000.000	-62.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
4 EGENKAPITAL		
Kontant andel af kommanditkapital		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	62.000.000	62.000.000
Indskudt kontant	0	0
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	0
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	62.000.000	62.000.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	59.927.713	45.785.688
Tilskud	0	0
Regulering som følge af praksisændring		3.340.045
Overført af årets resultat	97.693.450	17.154.954
Udlodning	-30.700.000	-6.352.973
Overført resultat, ultimo	126.921.163	59.927.713
EGENKAPITAL I ALT	188.921.163	121.927.713

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån, Nykredit	168.490.098	223.863.193
Amortiserede låneomkostninger, primo	-186.878	-462.410
Årets amortisering	186.878	275.532
Amortiserede låneomkostninger, ulitmo	0	-186.878
Lån, Nykredit til dagsværdi	<u>168.490.098</u>	<u>223.676.315</u>
Ansvarlig lånekapital	<u>12.900.000</u>	<u>12.900.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	<u>181.390.098</u>	<u>236.576.315</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	<u>166.625.555</u>	<u>216.549.827</u>
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>11.821.273</u>	<u>16.029.463</u>
Langfristet del i alt	<u>178.446.828</u>	<u>232.579.290</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>2.943.270</u>	<u>3.997.025</u>

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 357.830 samt indeståender på selskabets konti i Nykredit, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB for alt mellemværende med Nykredit. Selvskyldnerkautionerne omfatter følgende enheder:

- K/S Bøgholm
- K/S Teglværkshavnen
- K/S Vallensbæk Bolig
- K/S Åkandehusene
- K/S Lindholm Bolig
- K/S Musicon Kollegiet
- N5 Bolig ApS
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Holmegård Bolig
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj

Det samlede engagement med Nykredit vedrørende ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til t.kr. 1.065.876 pr. 31. december 2015.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

Herudover har ejerforeningen tinglyst en prioritet på ca. 42 t.kr. pr. lejlighed