

## Årsrapport for 2015

**Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9  
c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K.  
CVR-nr. 34 45 07 57**

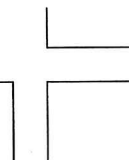
Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 20 / 5 2016

Dirigent:

Advokatfirma  
**NICOLAI GIØDESEN**  
Advokat (H)  
Frederiksholms Kanal 18, 1220 Kbhvn. K  
Telf.: 33 15 84 45. v. 9 06 47 37

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 16



## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditistselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af kommanditistselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

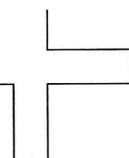
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2016

Bestyrelse:

  
Nicolai Gødese

  
Vivian Koch



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til ejerne i Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9

Vi har opstillet årsregnskabet for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9 for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

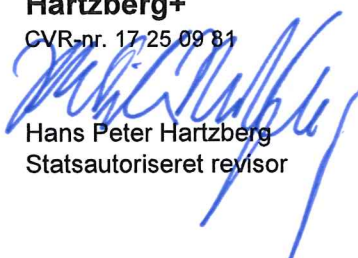
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling heraf, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 3. april 2016

**Hartzberg+**

CVR-nr. 17 25 09 81



Hans Peter Hartzberg  
Statsautoriseret revisor

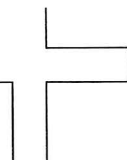
## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9  
c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K.

CVR-nr.: 34 45 07 57  
Stiftet: 1. januar 2011  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse:** Nicolai Giødesen  
Vivian Koch

**Revision:** Hartzberg+  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Øster Allé 56, 1. Sal  
2100 København Ø



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Kommanditselskabets formål er at købe, drive og videresælge lejligheder i ejendommen matr.nr. 1040 og 6 a Emdrup og i anden forbindelse dermed stående virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på kr. 956.375, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. -1.208.636.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.





## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af beboelseslejemål. Huslejeindtægten indregnes på forfaldstidspunktet.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundære karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

vedligeholdelse, tab på debitorer mv. Indvendig og udvendig vedligeholdelse udgiftsføres i takt med afholdelsen af de faktiske udgifter. Da det er hensigten at opretholde ejendommens værdi gennem

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger optages til kostpris. Der afskrives ikke jf. afsnittet "andre eksterne omkostninger".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

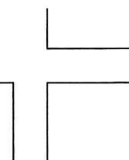
#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

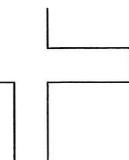
**Resultatopgørelse for  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Note		2014 i 1.000 kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	1.065.517	959
Andre finansielle omkostninger	<u>-109142</u>	<u>-228</u>
<b>ARETS RESULTAT</b>	<u>956.375</u>	<u>731</u>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>956.375</u>	<u>731</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<u>956.375</u>	<u>731</u>



**Balance pr. 31. december 2015**  
**AKTIVER**

Note	2014 i 1.000 kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
1 Materielle anlægsaktiver:	
Grunde og bygninger	1.448.709      1.844
	<u>1.448.709</u> <u>1.844</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.448.709</u> <u>1.844</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
Tilgodehavender:	
Andre tilgodehavender	27.019      34
	<u>27.019</u> <u>34</u>
Likvide beholdninger:	
Likvide midler	<u>0</u> <u>1.218</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>27.019</u> <u>1.252</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>1.475.728</u></u> <u><u>3.096</u></u>

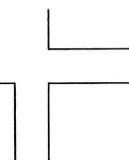


**Balance pr. 31. december 2015**  
**PASSIVER**

Note		2014 i 1.000 kr.
2	<b>KAPITALKONTO</b>	
	Overført resultat	-1.208.636      -2.055
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.208.636      -2.055</b>
3	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
	Realkreditinstitutter	1.818.500      2.316
	Gæld til ejerforeningen	573.733      738
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.392.233      3.054</b>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
3	Kortfristet del af langfristet gæld	17.243      51
	Gæld til pengeinstitutter	101.890      1.952
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.375      3
	Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359      0
	Anden gæld	52.264      91
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>292.131      2.097</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.475.728      3.096</b>
4	Eventualforpligtelser	

## Noter

		<b>Grunde og bygninger</b>
1	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015	1.843.473
	Tilgang i året	13.374
	Afgang i året	<u>-408.138</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. december 2015	 <u>1.448.709</u>
	 Opskrivninger pr. 1. januar 2015	 <u>0</u>
	Opskrivninger pr. 31. december 2015	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2015	 <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2015	<u>0</u>
	 <b>Bogført værdi pr. 31. december 2015</b>	 <u><u>1.448.709</u></u>
	  Offentlig ejendomsvurdering pr. 2015	  <u><u>1.970.000</u></u>



## Noter

2 KAPITALKONTO	Emdrupvej 12-20/ Teglstrup- vej 3-9 ApS	Nicolai Giødesen	Vivian Koch	Henry Kortsen	Kirsten Nissen	I alt
Saldo pr. 1. januar 2015	0	-1141763	-913248	0	0	-2.055.011
Hævet/indskudt i året	0	-61116	-48884	0	0	-110.000
Årets resultat	0	529684,62	426690,38	0	0	956.375
Overførsel ved udtrædelse	0	0	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>-673.194</u>	<u>-535.442</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.208.636</u>

	Emdrupvej 12-20/ Teglstrup- vej 3-9 ApS	Nicolai Giødesen	Vivian Koch	I alt
Ejerandel i %	35	36	29	100

## Noter

### 3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2015 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014 i 1.000 kr.
Ejerforeningen	590.975	17.243	0	789
Realkreditinstitutter	<u>1.818.500</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.316</u>
	<u>2.409.475</u>	<u>17.243</u>	<u>0</u>	<u>3.105</u>
 <b>GÆLD TIL EJERFORENINGEN</b>				
Andel af vedligeholdelsesprojekt, tag			<u>590.975</u>	<u>738</u>
			<u>590.975</u>	<u>738</u>



## Noter

### 4 EVENTUALFORPLIGTELSER

Til sikkerhed for selskabets mellemværende er indlagt ejerpantebrev nom. Kr. 10.000.000 tinglyst 20. marts 1989.

Der påhviler vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til lejelovgivningen til indvendig vedligeholdelse med kr. 153.606.