

Årsrapport for 2016

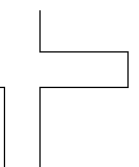
**Kommanditselskabet Emdrupvej 12-20/Teglstrupvej 3-9
c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.
CVR-nr. 34 45 07 57**

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den / 2017

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 16



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet af kommanditistselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

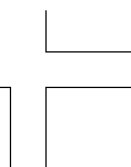
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. maj 2017

Bestyrelse:

Nicolai Giødesen

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 2016 - 31. december 2016 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 29. maj 2017

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

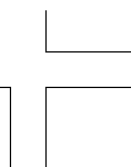
Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et resultat på kr. 1.224.617, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. -919.019.

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 2016 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.

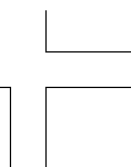
Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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 finansiell 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.

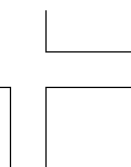
Udbytte

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Resultatopgørelse for 1. januar 2016 - 31. december 2016

Note		2015 i 1.000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.255.494	1.066
Andre finansielle omkostninger	<u>-30.877</u>	<u>-109</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>1.224.617</u>	<u>957</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>1.224.617</u>	<u>957</u>
DISPONERET I ALT	<u>1.224.617</u>	<u>957</u>

Balance pr. 31. december 2016

AKTIVER

Note		2015 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
1	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger	1.055.898 1.449
		<u>1.055.898</u> <u>1.449</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.055.898</u> <u>1.449</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender	77.217 27
		<u>77.217</u> <u>27</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>77.217</u> <u>27</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.133.115</u></u> <u><u>1.476</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

PASSIVER

Note		2015 i 1.000 kr.
2	KAPITALKONTO	
	Overført resultat	-919.019
		<u>-1.208</u>
	Egenkapital i alt	<u>-1.208</u>
3	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
	Realkreditinstitutter	1.241.969
	Anden gæld	531.229
		<u>1.773.198</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.392</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
3	Kortfristet del af langfristet gæld	17.243
	Gæld til pengeinstitutter	99.560
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	116.359
	Anden gæld	45.774
		<u>278.936</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>292</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.133.115</u></u>
4	Eventualforpligtelser	1.476

Noter

		Grunde og bygninger
1	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2016	1.448.709
	Tilgang i året	15.626
	Afgang i året	<u>-408.437</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. december 2016	 <u>1.055.898</u>
	 Opskrivninger pr. 1. januar 2016	 <u>0</u>
	Opskrivninger pr. 31. december 2016	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2016	 <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2016	<u>0</u>
	 Bogført værdi pr. 31. december 2016	 <u><u>1.055.898</u></u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2016	 <u><u>1.430.000</u></u>

Noter

2 KAPITALKONTO	Emdrupvej 12- 20/ Teglstrup- vej 3-9 ApS	Nicolai Giødesen	Vivian Koch	I alt
Saldo pr. 1. januar 2016	0	-673.194	-535.442	-1.208.636
Hævet/indskudt i året	0	-519.486	-415.514	-935.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>678.249</u>	<u>546.368</u>	<u>1.224.617</u>
	<u>0</u>	<u>-514.431</u>	<u>-404.588</u>	<u>-919.019</u>
Ejerandel i %	<u>35</u>	<u>36</u>	<u>29</u>	<u>100</u>

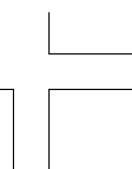
Noter

3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2016 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2015 i 1.000 kr.
Ejerforeningen	548.472	17.243	0	591
Realkreditinstitutter	<u>1.241.969</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.818</u>
	<u>1.790.441</u>	<u>17.243</u>	<u>0</u>	<u>2.409</u>

GÆLD TIL EJERFORENINGEN

Andel af vedligeholdelsesprojekt, tag			<u>548.472</u>	<u>591</u>
			<u>548.472</u>	<u>591</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.