

## **K/S Lindholm Bolig**

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

### **Årsrapport for 2015**

(4. regnskabsår)

CVR nr. 34610967

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den **21/2** 2016



dirigent

## LEDELSESPÅTEGNING

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

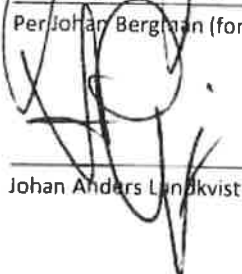
København, den 24. februar 2016

I bestyrelsen:



---

Per Johan Bergman (formand)



---

Johan Anders Lundkvist



---

Erik Bertil Rydström

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Lindholm Bolig

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lindholm 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

<b>Selskabet</b>	K/S Lindholm Bolig c/o Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K  CVR-nr.: 34610967 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Komplementar Niam Residential Partner ApS
<b>Ejerforhold</b>	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
<b>Bestyrelse</b>	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
<b>Selskabsadm.</b>	Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Kenny Drews Vej 31-87, København SV.

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 16.175.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 12.374.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 16.175.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 32.079.

### 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 Lindholm 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	5.031.058	16.197.232	38.541.889	35.271.654	18.646.891	31.874.688
Ændring	-255.958	-22.115	-857.006	-204.326	857.006	204.326
Efter ændring	4.775.100	16.175.117	37.684.883	35.067.328	19.503.897	32.079.014

### 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 nettorealisationsværdi.



## RESULTATOPGØRELSE

	Note	2015 dkk	2014 dkk
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>17.244.767</b>	<b>6.026.488</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>17.244.767</b>	<b>6.026.488</b>
Finansielle indtægter		1.582	5.079
Finansielle omkostninger	1	-1.071.231	-1.256.467
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>16.175.117</b>	<b>4.775.100</b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat fra tidligere år		8.503.897	4.587.886
Årets resultat		16.175.117	4.775.100
Udlodning		-3.600.000	-859.089
<b>Til disposition</b>		<b>21.079.014</b>	<b>8.503.897</b>
 Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		21.079.014	8.503.897
		<b>21.079.014</b>	<b>8.503.897</b>

## BALANCE PR. 31. december 2015

## AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	63.000.000	54.471.566
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>63.000.000</b></u>	<u><b>54.471.566</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>63.000.000</b></u>	<u><b>54.471.566</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		88.921	86.338
Tilgodehavende leje		32.377	20.501
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>121.299</b></u>	<u><b>106.839</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>4.025.044</b></u>	<u><b>2.610.375</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>4.146.342</b></u>	<u><b>2.717.214</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>67.146.342</b></u>	<u><b>57.188.780</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 11.000.000			
Kontant andel af kommanditkapital	3	11.000.000	11.000.000
Overført resultat		21.079.014	8.503.897
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	4	<b><u>32.079.014</u></b>	<b><u>19.503.897</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		30.654.655	32.945.999
Ansvarlig lånekapital		2.600.000	3.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b><u>33.254.655</u></b>	<b><u>35.945.999</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Skyldige renter ansvarlig lånekapital	5	481.848	506.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.500	67.500
Anden gæld		42.044	4.272
		1.230.281	1.160.645
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.812.674</u></b>	<b><u>1.738.884</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>35.067.328</u></b>	<b><u>37.684.883</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>67.146.342</u></b>	<b><u>57.188.780</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	6		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	512.287	635.776
Renter, ansvarlig lånekapital	248.100	270.000
Kurstab prioritetslån	62.515	86.858
Amortisering låneomkostninger	242.508	242.508
Gebyr	5.821	21.326
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>1.071.231</u></b>	<b><u>1.256.467</u></b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	48.554.212	53.077.065
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-3.845.419	-4.522.853
Anskaffelsessum, ultimo	<u>44.708.792</u>	<u>48.554.212</u>
Regulering til dagsværdi, primo	5.917.354	2.972.800
Årets regulering, afkastrelateret	<u>12.373.853</u>	<u>2.944.554</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>18.291.208</u>	<u>5.917.354</u>
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015</b>	<b><u>63.000.000</u></b>	<b><u>54.471.566</u></b>
Afkastkrav	<u>NA</u>	<u>5,00%</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
<b>3 Kontant andel af selskabets kommanditkapital</b>		
Stamkapital udgør: 11.000 kommanditanparter á kr. 1.000	11.000.000	11.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 11.000 kommanditanparter á kr. 1.000	11.000.000	11.000.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Kommanditkapital	11.000.000	11.000.000
Opkrævet nettoindsud hos investorer	-11.000.000	-11.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
<b>4 EGENKAPITAL</b>		
<b>Kontant andel af kommanditkapital</b>		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	11.000.000	11.000.000
Indskudt kontant	0	0
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	0
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	11.000.000	11.000.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	8.503.897	3.474.922
Regulering som følge af praksisændring		1.112.964
Overført af årets resultat	16.175.117	4.775.100
Udlodning	-3.600.000	-859.089
Overført resultat, ultimo	21.079.014	8.503.897
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>32.079.014</b>	<b>19.503.897</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Lån, Nykredit	31.326.282	33.884.753
Amortiserede låneomkostninger, primo	-432.287	-674.795
Årets amortisering	242.508	242.508
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-189.779	-432.287
<b>Lån, Nykredit til dagsværdi</b>	<b>31.136.503</b>	<b>33.452.466</b>
Ansvarlig lånekapital	2.600.000	3.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi</b>	<b>33.736.503</b>	<b>36.452.466</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	31.319.396	33.892.090
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.935.259	2.053.909
Langfristet del i alt	33.254.655	35.945.999
<u>Kortfristet del:</u>		
<b>Forfalder inden 1 år efter statusdagen</b>	<b>481.848</b>	<b>506.467</b>

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. 63.000 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 Hjortholm 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. 1.203.040 pr. 31. december 2015.

Herudover ligger ejerpantebrev på kr. 4.000.000 til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

#### 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