

# REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

## K/S Strandlodsvej 48, København

c/o EJDA Ejendomsadministration

Kløvemarksvej 70

2300 København S

CVR nr. 35 67 87 51

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den <sup>2/3</sup> 2016

  
dirigent

## Selskabsoplysninger

Hjemsted: København  
Stiftet: 19. december 2013

**Ejendomsadministrator**  
EJDA v/Kasper Fløe Sveningsen

**Bestyrelse**  
Steen Hundevad Knudsen  
Lars Bigom

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance.....	8
Noter .....	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Strandlodsvej 48, København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn er forsvarlige, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler, og beskriver de i selskabet væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016

I bestyrelsen:

  
Steen Hundevad Knudsen

  
Lars Bigom

## Den uafhængige revisors erklæringer

**K/S Strandlodsvej 48, København**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Strandlodsvej 48, København for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

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

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 5, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi svarer til markedsværdien pr. 31. december 2015. Vi har ved vores revision ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

I forbindelse med selskabets momsregistrering, er momsen for 1. kvartal angivet og betalt for sent. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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 2. marts 2016

ReviPoint A/S



Jan Lundqvist

statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed med ejendommene beliggende Strandlodsvej 48, 2300 København S.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 5, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

### **Driftsrisici og finansielle risici**

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 6.965.151.

Egenkapitalen udgør kr. 15.198.424.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Strandlodsvej 48, København for 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser jf. regnskabsklasse B og C.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes, i resultatopgørelsen, alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSE

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "regulering til dagsværdi, netto". Dagsværdien fastsættes på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

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

	Note	2013/14
BRUTTORESULTAT .....	1.603.136	1.294.581
Finansielle indtægter .....	7.051	622
Finansielle omkostninger .....	<u>-541.760</u>	<u>-547.192</u>
RESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER.....	1.068.427	748.011
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>5.896.724</u>	<u>12.465.262</u>
ÅRETS RESULTAT .....	<u>6.965.151</u>	<u>13.213.273</u>
 OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat.....	6.965.151	8.713.273
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>4.500.000</u>
Disponeret i alt .....	<u>6.965.151</u>	<u>13.213.273</u>

**Balance pr. 31. december 2015**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-14</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Materielle anlægsaktiver:		
Bygninger og grunde.....	29.000.000	23.103.276
Materielle anlægsaktiver i alt .....	29.000.000	23.103.276
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>29.000.000</b>	<b>23.103.276</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender lejeindtægter .....	100.343	268.132
Tilgodehavende, fælles- el- og varmeregnskab lejere .....	319.744	126.337
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	10.359	293.632
Andre tilgodehavender .....	22.400	4.059.161
Periodeafgrænsningsposter .....	34.364	32.725
Tilgodehavender i alt .....	487.210	4.779.987
Likvide midler.....	1	812.435
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.122.405</b>	<b>5.592.422</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>31.122.405</b>	<b>28.695.698</b>

## Balance pr. 31. december 2015

PASSIVER		Note	31/12-14
EGENKAPITAL:			
Virksomhedskapital .....		420.000	420.000
Overført resultat .....		15.678.424	8.713.273
Hensat til udlodning.....		0	4.500.000
Udloddet i året.....		<u>-900.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	2	<u>15.198.424</u>	<u>13.633.273</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	3	12.632.564	13.274.433
Deposita .....		<u>912.067</u>	<u>906.530</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>13.544.631</u>	<u>14.180.963</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	3	641.869	632.567
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		0	84.934
Anden gæld .....		<u>1.737.481</u>	<u>163.961</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>2.379.350</u>	<u>881.462</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>15.923.981</u>	<u>15.062.425</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>31.122.405</u>	<u>28.695.698</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	4		
Usikkerhed ved indregning og måling.....	5		
Eventualforpligtelser .....	Ingen		

## Noter

### 1 Likvide midler

Af de likvide midler er kr. 1.489.500 bundet på en sikringskonto, hvor betingelserne for frigivelse ikke er endeligt indfundet pr. 31. december 2015.

<b>2 Egenkapital</b>	<b>1/1-15</b>	<b>udlodning</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-15</b>
Kapitalkonto .....	420.000	-	-	420.000
Overført resultat .....	8.713.273	-	6.965.151	15.678.424
Hensat til uddeling .....	4.500.000	-4.500.000	0	0
Udloddet i året .....	0	-900.000	0	-900.000
I alt .....	<u>13.633.273</u>	<u>-5.400.000</u>	<u>6.965.151</u>	<u>15.198.424</u>

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-15 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Nykredit nom. 10.453.000 2 % .....	10.021.040	438.312	9.582.729	7.739.362
Nykredit nom. 3.454.000 3,5 % .....	<u>3.253.393</u>	<u>203.557</u>	<u>3.049.835</u>	<u>2.193.754</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>13.274.433</u>	<u>641.869</u>	<u>12.632.564</u>	<u>9.933.116</u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor Nykredit bank A/S, kr. 13.907.000, er der givet pant i grunde, bygninger og installationer for kr. 13.907.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 29.000.000.

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet indregnet til en beregnet markedsværdi på kr. 29.000.000. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Det anvendte afkastkrav, 5,75% er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da markedet p.t. ikke vurderes som velfungerende.