

K/S Vimmelskftet 39-41

c/o InvestorService
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(12. regnskabsår)

CVR nr. 26 49 16 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Vimmelskafte 39-41.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg 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 27. februar 2014

I bestyrelsen:

Jørgen Lindegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vimmelskiftet 39-41

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskiftet 39-41 for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 en 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 en 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 1 om "Regnskabsmæssige skøn og estimater", hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

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 27. februar 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vimmelskftet 39-41 c/o InvestorService Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 49 16 30
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2013 - 31. december 2013
Bestyrelse	Jørgen Lindegaard
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.018.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -6.616.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 5.598.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 37.241.

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 Vimmelskftet 39-41 for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter. I forhold til skemakravene har det været nødvendigt at ændre enkelte tekster for at sikre et mere retvisende billede.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi opgjort til kursværdi ved indfrielse på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 dkk</u>	<u>2012 dkk</u>
Lejeindtægter		10.440.369	10.233.388
Driftsomkostninger	2	<u>-906.230</u>	<u>-1.260.557</u>
Nettoleje		9.534.139	8.972.831
Administrationsomkostninger	3	<u>-1.140.002</u>	<u>-352.701</u>
Resultat før finansielle poster		8.394.137	8.620.130
Finansielle indtægter	4	1.200	955
Finansielle omkostninger	5	<u>-7.377.578</u>	<u>-7.223.306</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		1.017.759	1.397.779
Værdireguleringer	6	<u>-6.615.669</u>	<u>-8.739.824</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-5.597.910</u></u>	<u><u>-7.342.045</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-5.597.910</u>	<u>-7.342.045</u>
		<u><u>-5.597.910</u></u>	<u><u>-7.342.045</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2013**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	233.000.000	241.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>233.000.000</u>	<u>241.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>233.000.000</u>	<u>241.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	42.833	1.340.519
Tilgodehavender i alt		<u>42.833</u>	<u>1.340.519</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>42.833</u>	<u>1.340.519</u>
AKTIVER I ALT		<u>233.042.833</u>	<u>242.340.519</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital		14.000.000	11.000.000
Overført resultat		23.241.194	28.839.104
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>37.241.194</u>	<u>39.839.104</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	186.510.768	191.925.661
		<u> </u>	<u> </u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>186.510.768</u>	<u>191.925.661</u>
Kortfristet del af langfristet gæld			
Gæld til pengeinstitutter	10	4.118.456	3.273.410
Anden gæld	11	3.474.018	3.551.114
Forudbetalt leje		145.312	0
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>9.290.871</u>	<u>10.575.754</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>195.801.639</u>	<u>202.501.415</u>
PASSIVER I ALT		<u>233.042.833</u>	<u>242.340.519</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Som følge af omlægning af lejemål er der på regnskabsafslutningstidspunktet usikkerhed om størrelsen af den fremtidige leje. Der forventes en afklaring heraf i løbet af foråret 2014. Som følge heraf er der væsentlig usikkerhed om den fremtidige leje og dermed også værdiansættelsen af selskabets ejendom.

	2013	2012
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	70.895	79.136
Ejendomsskat	493.291	0
Ejendommens andel af fællesomkostninger mv.	336.305	267.341
Vedligeholdelse	5.739	914.080
Driftsomkostninger i alt	906.230	1.260.557
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	256.250	250.000
Øvrig honorar administrator	2.500	2.500
Forældelseshonorar	4.000	0
Revision	21.000	24.000
Advokathonorar	246.500	60.000
Ansvarsforsikring	4.212	4.795
Udlejningsomkostninger	590.000	0
Øvrige omkostninger	15.540	11.406
Administrationsomkostninger i alt	1.140.002	352.701
4 Finansielle indtægter		
Renter, Nykredit Bank	0	955
Renter, øvrige	1.200	0
Finansielle indtægter i alt	1.200	955
5 Finansielle omkostninger		
Renter, Nykredit t.dkk 35.500	735.766	902.141
Renter, Nykredit t.dkk 106.500	3.791.672	3.525.422
Renter, Nykredit Bank 5470 0363468	2.770.484	2.723.742
Renter, Nykredit Bank 5470 2093190	53.463	58.893
Renter, komplementar	9.140	8.502
Renter, øvrige	17.053	4.606
Finansielle omkostninger i alt	7.377.578	7.223.306

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-8.000.000	-7.000.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 10	1.384.331	-1.739.824
Regulering til dagsværdier i alt	-6.615.669	-8.739.824
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	186.965.499	186.965.499
Anskaffelsessum, ultimo	186.965.499	186.965.499
Regulering til dagsværdi, primo	54.034.501	61.034.501
Årets dagsværdiregulering	-8.000.000	-7.000.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	46.034.501	54.034.501
Dagsværdi, ultimo	233.000.000	241.000.000
Afkastkrav	4,75%	4,75%
8 Tilgodehavender		
Lejetilgodehavender	0	643.363
Fælles- og varmeregnskab	42.833	534.586
Tilgodehavende moms	0	80.363
Tilgodehavende vedr. forsikringskade	0	67.500
Øvrige tilgodehavender	0	14.707
Tilgodehavender i alt	42.833	1.340.519
9 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 100.000	60.000.000	60.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 18.333, primo	11.000.000	10.000.000
Ændring i året	3.000.000	1.000.000
600 kommanditanparter á kr. 23.333, ultimo	14.000.000	11.000.000
Resthæftelse i alt	46.000.000	49.000.000
Pr. anpart	76.667	81.667
Overført resultat		
Overført resultat, primo	28.839.104	36.181.149
Overført af årets resultat	-5.597.910	-7.342.045
Overført resultat, ultimo	23.241.194	28.839.104
Egenkapital i alt	37.241.194	39.839.104

NOTER

	<u>2013</u> dkk	<u>2012</u> dkk
10 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nykredit t.dkk 106.500	106.500.000	106.500.000
Nykredit t.dkk 35.500	35.500.000	35.500.000
Nykredit Bank 5470 0363468	44.582.226	47.767.742
	<u>186.582.226</u>	<u>189.767.742</u>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt		
Regulering til dagsværdi, primo	5.431.329	3.691.505
Regulering til dagsværdi	-1.384.331	1.739.824
	<u>4.046.998</u>	<u>5.431.329</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>4.046.998</u>	<u>5.431.329</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>190.629.224</u>	<u>195.199.071</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	166.622.780	172.713.220
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	19.887.988	19.212.441
	<u>186.510.768</u>	<u>191.925.661</u>
Langfristet del, i alt		
	<u>186.510.768</u>	<u>191.925.661</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.118.456	3.273.410
	<u>4.118.456</u>	<u>3.273.410</u>
11 Anden gæld		
Deposita	2.386.807	3.039.542
Gæld til lejere	64.441	28.787
Momsafregning	867.760	0
Mellemregning komplementar	131.010	121.870
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	3.000	339.915
	<u>3.474.018</u>	<u>3.551.114</u>
Anden gæld i alt	<u>3.474.018</u>	<u>3.551.114</u>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 233.000 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet 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 fremgår af årsrapport og noter.