

K/S Vimmelskftet 39-41, København

c/o InvestorService A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26491630

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. maj 2018

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Vimmelskftet 39-41, København.

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 min 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 3. maj 2018

I bestyrelsen:

Jørgen Lindegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Vimmelskftet 39-41, København

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskftet 39-41, København for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 3. maj 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedt

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne24830

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vimmelskftet 39-41, København c/o InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26491630 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Jørgen Lindegaard
Komplementar	Vimmelskftet 39-41, 2004 ApS
Selskabsadm.	InvestorService A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet var indtil 22. december 2017, hvor ejendommen blev solgt, udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2017

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.768.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk 58.870.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Vimmelskafte 39-41, København for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017 dkk	2016 dkk
Lejeindtægter		10.082.516	10.467.587
Driftsomkostninger	1	-1.462.896	-2.542.875
Nettoleje		8.619.620	7.924.712
Administrationsomkostninger	2	-3.721.350	-466.840
Resultat før finansielle poster		4.898.270	7.457.872
Finansielle omkostninger	3	-5.208.675	-5.782.090
Resultat før værdiregulering m.v.		-310.405	1.675.782
Værdireguleringer	4	4.078.115	0
ÅRETS RESULTAT		3.767.710	1.675.782
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.767.710	1.675.782
		3.767.710	1.675.782

BALANCE PR. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	5	0	237.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	237.700.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		0	237.700.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	6	440.818	137.257
Periodeafgrænsningsposter		0	11.986
Tilgodehavender i alt		440.818	149.243
Likvide beholdninger		238.708.065	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		239.148.883	149.243
AKTIVER I ALT		239.148.883	237.849.243

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		28.200.000	26.950.000
Overført resultat		30.670.125	26.902.415
EGENKAPITAL I ALT	7	58.870.125	53.852.415
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	8	0	170.849.222
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	170.849.222
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	8	170.713.782	5.622.432
Gæld til pengeinstitutter		5.294.478	2.817.617
Anden gæld	9	4.270.498	4.702.283
Periodeafgrænsningsposter		0	5.274
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		180.278.758	13.147.606
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		180.278.758	183.996.828
PASSIVER I ALT		239.148.883	237.849.243
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	73.837	71.994
Ejendomsskat	1.394.212	1.507.346
Ejendommens andel af fællesomkostninger mv.	-322.724	464.796
Ombygning lejemål	81.400	404.123
Udlejningsomkostninger	204.169	60.832
Vedligeholdelse	19.602	33.784
Byggetilladelse	12.400	0
Driftsomkostninger i alt	1.462.896	2.542.875
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	251.756	256.250
Øvrige honorarer administrator	13.400	2.500
Vurderingshonorar	0	0
Revision	21.000	21.000
Advokathonorar	207.815	60.460
Salgsomkostninger	3.057.788	0
Honorar, forældelse	0	3.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.121	0
Konsulenthonorar	160.000	120.000
Øvrige omkostninger	4.251	411
Administrationsomkostninger i alt	3.721.350	466.840
3 Finansielle omkostninger		
Renter, Nykredit, t.dkk 35.500	665.376	690.735
Renter, Nykredit, t.dkk 106.500	2.261.202	2.644.500
Renter, Nykredit Bank, lån	1.955.922	2.242.630
Renter, Nykredit Bank, kassekredit	135.227	89.486
Renter, komplementar	11.461	10.833
Renter, investorelån	157.600	102.200
Renter, øvrige	21.887	1.706
Finansielle omkostninger i alt	5.208.675	5.782.090
4 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 5	4.078.115	0
Værdireguleringer i alt	4.078.115	0

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
5 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	186.965.499	186.965.499
Årets til- / afgang	-186.965.499	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	186.965.499
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	50.734.501	50.734.501
Årets dagsværdiregulering	4.078.115	0
Årets afgang	-54.812.616	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	50.734.501
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	0	237.700.000
	<hr/>	<hr/>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Nettolejeindtægt	-	11.062.697
Driftsomkostninger	-	-2.122.697
Tillæg/fradrag, lejerabat, m.v.	-	-700.000
Afkastkrav	-	3,75%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	-	222.843.750
	<hr/>	<hr/>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	-	254.678.571
	<hr/>	<hr/>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets ejendom blev solgt for kr. 241.778.115 med overdragelse pr. 22. december 2017.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Tilgodehavender		
Fælles- og varmeregnskab	0	137.257
Tilgodehavende moms	220.372	0
Tilgodehavende refusion ejendomsskat	220.446	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	440.818	137.257
	<hr/>	<hr/>
7 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 100.000	60.000.000	60.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 44.917, primo	26.950.000	25.200.000
Ændring i året	1.250.000	1.750.000
	<hr/>	<hr/>
600 kommanditanparter á kr. 47.000, ultimo	28.200.000	26.950.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	31.800.000	33.050.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	53.000	55.083
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	26.902.415	25.226.633
Overført af årets resultat	3.767.710	1.675.782
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	30.670.125	26.902.415
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	58.870.125	53.852.415
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
8 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nykredit, t.dkk 106.500	106.500.000	106.500.000
Nykredit, t.dkk 35.500	30.939.970	32.153.764
Nykredit Bank, lån	33.273.812	37.817.890
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt	170.713.782	176.471.654
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	145.051.299
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	25.797.923
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	170.849.222
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	170.713.782	5.622.432
	<hr/>	<hr/>
Lånene er indfriet i januar 2018.		
9 Anden gæld		
Deposita	0	1.593.804
Gæld til lejere	0	64.441
Refusionsopgørelse	1.954.359	0
Investorlån	2.020.000	2.020.000
Mellemregning komplementar	164.279	155.274
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldig moms	0	835.484
Skyldige renter	40.360	9.780
Skyldige omkostninger	70.500	2.500
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	4.270.498	4.702.283
	<hr/>	<hr/>
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

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.