

K/S Vimmelskiftet 39-41, København

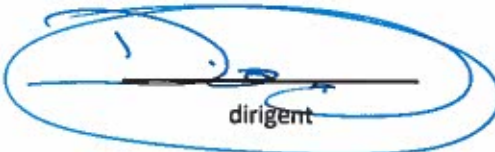
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26491630

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 2017


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 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 2. maj 2017

I bestyrelsen:



Jørgen Lindegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskaftet 39-41, København for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 2. maj 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 30700228



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Vimmelskftet 39-41, København
c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 26491630
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse Jørgen Lindegaard

Komplementar Vimmelskftet 39-41, 2004 ApS

Selskabsadm. InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuths vej 4
2000 Frederiksberg
CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2016

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.676.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 53.852.

Regnskabsmæssige skøn og estimater

Med hensyn til regnskabsmæssige skøn og estimater vedr. selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 2.078, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.364.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter		10.467.587	9.182.714
Driftsomkostninger	2	<u>-2.542.875</u>	<u>-4.136.603</u>
Nettoleje		7.924.712	5.046.111
Administrationsomkostninger	3	<u>-466.840</u>	<u>-412.454</u>
Resultat før finansielle poster		7.457.872	4.633.657
Finansielle omkostninger	4	<u>-5.782.090</u>	<u>-7.008.529</u>
Resultat før værdiregulering m.v.		1.675.782	-2.374.872
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>28.700.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>1.675.782</u>	<u>26.325.128</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.675.782</u>	<u>26.325.128</u>
		<u>1.675.782</u>	<u>26.325.128</u>

BALANCE PR. 31. december 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	6	237.700.000	237.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>237.700.000</u>	<u>237.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>237.700.000</u>	<u>237.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	137.257	144.092
Periodeafgrænsningsposter		11.986	0
Tilgodehavender i alt		<u>149.243</u>	<u>144.092</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>149.243</u>	<u>144.092</u>
AKTIVER I ALT		<u>237.849.243</u>	<u>237.844.092</u>

BALANCE PR. 31. december 2016

PASSIVER

	Note	31.12.2016 dkk	31.12.2015 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		26.950.000	25.200.000
Overført resultat		26.902.415	25.226.633
EGENKAPITAL I ALT	8	53.852.415	50.426.633
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	9	170.849.222	176.575.699
Langfristede gældsforpligtelser i alt		170.849.222	176.575.699
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	9	5.622.432	5.358.069
Gæld til pengeinstitutter		2.817.617	2.000.976
Anden gæld	10	4.702.283	3.477.465
Periodeafgrænsningsposter		5.274	5.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.147.606	10.841.760
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		183.996.828	187.417.459
PASSIVER I ALT		237.849.243	237.844.092
Personaleforhold	11		
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. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	71.994	69.423
Ejendomsskat	1.507.346	1.937.525
Ejendommens andel af fællesomkostninger mv.	464.796	556.257
Ombygning lejemål	404.123	1.416.254
Udlejningsomkostninger	60.832	81.550
Vedligeholdelse	33.784	75.594
Driftsomkostninger i alt	2.542.875	4.136.603
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	256.250	250.000
Øvrige honorarer administrator	2.500	2.500
Vurderingshonorar	0	15.000
Revision	21.000	21.000
Advokathonorar	60.460	0
Honorar, forældelse	3.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Konsulenthonorar	120.000	120.000
Øvrige omkostninger	411	735
Administrationsomkostninger i alt	466.840	412.454
4 Finansielle omkostninger		
Renter, Nykredit, t.dkk 35.500	690.735	687.798
Renter, Nykredit, t.dkk 106.500	2.644.500	3.791.672
Renter, Nykredit Bank, lån	2.242.630	2.377.279
Renter, Nykredit Bank, kassekredit	89.486	84.145
Renter, komplementar	10.833	10.249
Renter, investorelån	102.200	20.000
Låneomkostninger	0	25.000
Renter, øvrige	1.706	12.386
Finansielle omkostninger i alt	5.782.090	7.008.529
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	0	28.700.000
Værdireguleringer i alt	0	28.700.000

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
6 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	186.965.499	186.965.499
Anskaffelsessum, ultimo	186.965.499	186.965.499
Regulering til dagsværdi, primo	50.734.501	22.034.501
Årets dagsværdiregulering	0	28.700.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	50.734.501	50.734.501
Dagsværdi, ultimo	237.700.000	237.700.000
 Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt	11.062.697	10.889.240
Driftsomkostninger	-2.122.697	-1.975.490
Tillæg/fradrag, lejerabat, m.v.	-700.000	0
Afkastkrav	3,75%	3,75%
 Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	222.843.750	222.843.750
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	254.678.571	254.678.571

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender		
Fælles- og varmeregnskab	137.257	144.092
Tilgodehavender i alt	137.257	144.092
8 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. 42.000, primo	25.200.000	24.200.000
Ændring i året	1.750.000	1.000.000
600 kommanditanparter á kr. 44.917, ultimo	26.950.000	25.200.000
Resthæftelse i alt	33.050.000	34.800.000
Pr. anpart	55.083	58.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	25.226.633	-4.539.973
Ændring af regnskabspraksis	0	3.441.478
Overført af årets resultat	1.675.782	26.325.128
Overført resultat, ultimo	26.902.415	25.226.633
Egenkapital i alt	53.852.415	50.426.633

NOTER

	2016 dkk	2015 dkk
9 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nykredit, t.dkk 106.500	106.500.000	106.500.000
Nykredit, t.dkk 35.500	32.153.764	33.358.508
Nykredit Bank, lån	37.817.890	42.075.260
	176.471.654	181.933.768
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	145.051.299	152.410.824
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	25.797.923	24.164.875
	170.849.222	176.575.699
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.622.432	5.358.069
	5.622.432	5.358.069
Ved førtidig indfrielse skal lånene indfries til obligationskursen.		
10 Anden gæld		
Deposita	1.593.804	1.593.804
Gæld til lejere	64.441	64.441
Investorlån	2.020.000	900.000
Mellemregning komplementar	155.274	146.925
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldig moms	835.484	738.795
Skyldige renter	9.780	10.000
Skyldige omkostninger	2.500	2.500
	4.702.283	3.477.465

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 237.700, den ikke indbetalte andel af stamkapitalen, selskabets lejerettigheder og -indtægter er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

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.