

K/S Vimmelskftet 39-41, København

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

Årsrapport for 2015

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26491630

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2016

Christain I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 26. april 2016

I bestyrelsen:

Jørgen Lindegaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vimmelskiftet 39-41, København

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskiftet 39-41, København for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 26. april 2016

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 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jørgen Lindegaard
Komplementar	Vimmelskftet 39-41, 2004 ApS
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.375.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 30.778.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 28.403.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 49.063.

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.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Vimmelskafte 39-41, København for 2015 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 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 markedsforholdene 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		9.182.714	6.590.842
Driftsomkostninger	2	<u>-4.136.603</u>	<u>-3.557.791</u>
Nettoleje		5.046.111	3.033.051
Administrationsomkostninger	3	<u>-412.454</u>	<u>-299.045</u>
Resultat før finansielle poster		4.633.657	2.734.006
Finansielle indtægter	4	0	3
Finansielle omkostninger	5	<u>-7.008.529</u>	<u>-7.120.696</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		-2.374.872	-4.386.687
Værdireguleringer	6	<u>30.777.684</u>	<u>-23.394.480</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>28.402.812</u>	<u>-27.781.167</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>28.402.812</u>	<u>-27.781.167</u>
		<u>28.402.812</u>	<u>-27.781.167</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	7	237.700.000	209.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>237.700.000</u>	<u>209.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>237.700.000</u>	<u>209.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	144.092	307.226
Tilgodehavender i alt		<u>144.092</u>	<u>307.226</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>144.092</u>	<u>307.226</u>
AKTIVER I ALT		<u>237.844.092</u>	<u>209.307.226</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital		25.200.000	24.200.000
Overført resultat		23.862.839	-4.539.973
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>49.062.839</u>	<u>19.660.027</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	177.939.493	184.480.228
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>177.939.493</u>	<u>184.480.228</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	10	5.358.069	1.247.754
Gæld til pengeinstitutter		2.000.976	1.789.809
Anden gæld	11	3.477.465	2.129.408
Periodeafgrænsningsposter		5.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.841.760</u>	<u>5.166.971</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>188.781.253</u>	<u>189.647.199</u>
PASSIVER I ALT		<u>237.844.092</u>	<u>209.307.226</u>
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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	69.423	57.964
Ejendomsskat	1.937.525	1.580.871
Ejendommens andel af fællesomkostninger mv.	556.257	354.513
Ombygning lejemål	1.416.254	0
Udlejningsomkostninger	81.550	1.490.000
Vedligeholdelse	75.594	74.443
Driftsomkostninger i alt	4.136.603	3.557.791
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	250.000	262.656
Øvrige honorarer administrator	2.500	10.900
Vurderingshonorar	15.000	0
Revision	21.000	21.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Konsulenthonorar	120.000	0
Øvrige omkostninger	735	240
Administrationsomkostninger i alt	412.454	299.045
4 Finansielle indtægter		
Renter, Nykredit Bank	0	3
Finansielle indtægter i alt	0	3
5 Finansielle omkostninger		
Renter, Nykredit, t.dkk 35.500	687.798	633.741
Renter, Nykredit, t.dkk 106.500	3.791.672	3.791.672
Renter, Nykredit Bank, lån	2.377.279	2.592.659
Renter, Nykredit Bank, kassekredit	84.145	91.792
Renter, komplementar	10.249	9.708
Renter, investorelån	20.000	0
Låneomkostninger	25.000	0
Renter, øvrige	12.386	1.124
Finansielle omkostninger i alt	7.008.529	7.120.696

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	28.700.000	-24.000.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 10	2.077.684	605.520
Regulering til dagsværdier i alt	30.777.684	-23.394.480
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	186.965.499	186.965.499
Anskaffelsessum, ultimo	186.965.499	186.965.499
Regulering til dagsværdi, primo	22.034.501	46.034.501
Årets dagsværdiregulering	28.700.000	-24.000.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	50.734.501	22.034.501
Dagsværdi, ultimo	237.700.000	209.000.000
Afkastkrav	3,75%	4,25%
8 Tilgodehavender		
Fælles- og varmeregnskab	144.092	102.444
Tilgodehavende moms	0	204.782
Tilgodehavender i alt	144.092	307.226
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. 40.333, primo	24.200.000	14.000.000
Ændring i året	1.000.000	10.200.000
600 kommanditanparter á kr. 42.000, ultimo	25.200.000	24.200.000
Resthæftelse i alt	34.800.000	35.800.000
Pr. anpart	58.000	59.667
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-4.539.973	23.241.194
Overført af årets resultat	28.402.812	-27.781.167
Overført resultat, ultimo	23.862.839	-4.539.973
Egenkapital i alt	49.062.839	19.660.027

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
10 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Nykredit, t.dkk 106.500	106.500.000	106.500.000
Nykredit, t.dkk 35.500	33.358.508	34.567.620
Nykredit Bank, lån	42.075.260	41.218.884
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt	181.933.768	182.286.504
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	3.441.478	4.046.998
Regulering til dagsværdi	-2.077.684	-605.520
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	1.363.794	3.441.478
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	183.297.562	185.727.982
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	153.774.618	161.535.996
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	24.164.875	22.944.232
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	177.939.493	184.480.228
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	5.358.069	1.247.754
	<hr/>	<hr/>
11 Anden gæld		
Deposita	1.593.804	326.807
Gæld til lejere	64.441	64.441
Investorlån	900.000	0
Mellemregning komplementar	146.925	139.160
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldig moms	738.795	0
Skyldige renter	10.000	0
Skyldige omkostninger	2.500	1.578.000
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	3.477.465	2.129.408
	<hr/>	<hr/>
12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 237.700, den ikke indbetalte andel af stamkapitalen og selskabets lejeindtægter 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.