

## **K/S Vimmelskftet 39-41**

c/o InvestorService  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2014**

(13. regnskabsår)

CVR nr. 26 49 16 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2015

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 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 22. april 2015

I bestyrelsen:

---

Jørgen Lindegaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Vimmelskaftet 39-41

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vimmelskaftet 39-41 for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 22. april 2015

#### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Vimmelskftet 39-41 c/o InvestorService Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26 49 16 30
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Lindegaard
<b>Selskabsadm.</b>	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -4.387.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -23.394.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 27.781.

### Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 19.660.

### 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 for 2014 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 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 2014 - 31. december 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
Lejeindtægter		6.590.842	10.440.369
Driftsomkostninger	1	<u>-2.067.791</u>	<u>-906.230</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>4.523.051</b>	<b>9.534.139</b>
Administrationsomkostninger	2	<u>-1.789.045</u>	<u>-1.140.002</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.734.006</b>	<b>8.394.137</b>
Finansielle indtægter	3	3	1.200
Finansielle omkostninger	4	<u>-7.120.696</u>	<u>-7.377.578</u>
<b>Resultat før dagsværdiregulering m.v.</b>		<b>-4.386.687</b>	<b>1.017.759</b>
Værdireguleringer	5	<u>-23.394.480</u>	<u>-6.615.669</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-27.781.167</u></b>	<b><u>-5.597.910</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-27.781.167</u>	<u>-5.597.910</u>
		<b><u>-27.781.167</u></b>	<b><u>-5.597.910</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2014****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>209.000.000</u>	<u>233.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>209.000.000</b></u>	<u><b>233.000.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>209.000.000</b></u>	<u><b>233.000.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	<u>307.226</u>	<u>42.833</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>307.226</b></u>	<u><b>42.833</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>307.226</b></u>	<u><b>42.833</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>209.307.226</b></u>	<u><b>233.042.833</b></u>

**BALANCE PR. 31. december 2014****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 60.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital		24.200.000	14.000.000
Overført resultat		-4.539.973	23.241.194
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>8</b>	<b><u>19.660.027</u></b>	<b><u>37.241.194</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	9	<u>184.480.228</u>	<u>186.510.768</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>184.480.228</u></b>	<b><u>186.510.768</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	9	1.247.754	4.118.456
Gæld til pengeinstitutter		1.789.809	1.553.085
Anden gæld	10	2.129.408	3.474.018
Forudbetalt leje		0	145.312
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.166.971</u></b>	<b><u>9.290.871</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>189.647.199</u></b>	<b><u>195.801.639</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>209.307.226</u></b>	<b><u>233.042.833</u></b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministration	57.964	70.895
Ejendomsskat	1.580.871	493.291
Ejendommens andel af fællesomkostninger mv.	354.513	336.305
Vedligeholdelse	74.443	5.739
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>2.067.791</b>	<b>906.230</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministration	262.656	256.250
Øvrig honorar administrator	10.900	2.500
Forældelseshonorar	0	4.000
Revision	21.000	21.000
Advokathonorar	0	246.500
Ansvarsforsikring	4.249	4.212
Udlejningsomkostninger	1.490.000	590.000
Øvrige omkostninger	240	15.540
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.789.045</b>	<b>1.140.002</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, Nykredit Bank	3	0
Renter, øvrige	0	1.200
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.200</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, Nykredit t.dkk 35.500	633.741	735.766
Renter, Nykredit t.dkk 106.500	3.791.672	3.791.672
Renter, Nykredit Bank 5470 0363468	2.592.659	2.770.484
Renter, Nykredit Bank 5470 2093190	91.792	53.463
Renter, komplementar	9.708	9.140
Renter, øvrige	1.124	17.053
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>7.120.696</b>	<b>7.377.578</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>5 Regulering til dagsværdier</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	-24.000.000	-8.000.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 9	605.520	1.384.331
<b>Regulering til dagsværdier i alt</b>	<b>-23.394.480</b>	<b>-6.615.669</b>
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	186.965.499	186.965.499
Anskaffelsessum, ultimo	186.965.499	186.965.499
Regulering til dagsværdi, primo	46.034.501	54.034.501
Årets dagsværdiregulering	-24.000.000	-8.000.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	22.034.501	46.034.501
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>209.000.000</b>	<b>233.000.000</b>
Afkastkrav	4,25%	4,75%
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Fælles- og varmeregnskab	102.444	42.833
Tilgodehavende moms	204.782	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>307.226</b>	<b>42.833</b>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 100.000	60.000.000	60.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
600 kommanditanparter á kr. 23.333, primo	14.000.000	11.000.000
Ændring i året	10.200.000	3.000.000
600 kommanditanparter á kr. 40.333, ultimo	24.200.000	14.000.000
Resthæftelse i alt	35.800.000	46.000.000
Pr. anpart	59.667	76.667
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	23.241.194	28.839.104
Overført af årets resultat	-27.781.167	-5.597.910
Overført resultat, ultimo	-4.539.973	23.241.194
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.660.027</b>	<b>37.241.194</b>

## NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
<b>9 Prioritetsgæld og kreditinstitutter</b>		
Nykredit t.dkk 106.500	106.500.000	106.500.000
Nykredit t.dkk 35.500	34.567.620	35.500.000
Nykredit Bank 5470 0363468	41.218.884	44.582.226
	<u>182.286.504</u>	<u>186.582.226</u>
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, nominelt		
Regulering til dagsværdi, primo	4.046.998	5.431.329
Regulering til dagsværdi	-605.520	-1.384.331
	<u>3.441.478</u>	<u>4.046.998</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>3.441.478</u>	<u>4.046.998</u>
Dagsværdi, ultimo	<b><u>185.727.982</u></b>	<b><u>190.629.224</u></b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	161.535.996	166.622.780
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	22.944.232	19.887.988
	<u>184.480.228</u>	<u>186.510.768</u>
Langfristet del, i alt		
	<u>184.480.228</u>	<u>186.510.768</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.247.754	4.118.456
	<u>1.247.754</u>	<u>4.118.456</u>
<b>10 Anden gæld</b>		
Deposita	326.807	2.386.807
Gæld til lejere	64.441	64.441
Momsafregning	0	867.760
Mellemregning komplementar	139.160	131.010
Skyldig revision	21.000	21.000
Skyldige omkostninger	1.578.000	3.000
	<u>2.129.408</u>	<u>3.474.018</u>
<b>Anden gæld i alt</b>		
	<u>2.129.408</u>	<u>3.474.018</u>

**11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 209.000 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.