

**Ejendomskommanditselskabet Islands  
Brygge 4**

**CVR-nr. 10101352  
Havneholmen 21, 5  
1561 København V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.05.2016

**Dirigent**



---

Navn: Allan Wind

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4  
Havneholmen 21, 5  
1561 København V

CVR-nr.: 10101352

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### Bestyrelse

Allan Wind

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

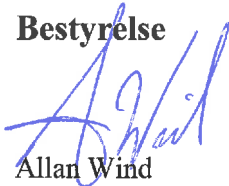
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04.05.2016

**Bestyrelse**



Allan Wind

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4 for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 04.05.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udgør et overskud på 3.750 t.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2015 er baseret på et afkastkrav på 5,50%. Der knytter sig en naturlig usikkerhed til værdiansættelsen af ejendommen.

Henset til at selskabet i de kommende år forventes at have solide, driftsmæssige overskud, som muliggør nedbringelse af selskabets gæld, forventer selskabets ledelse, at selskabets kreditfaciliteter i pengeinstitut, herunder valutalån opført som kortfristet gæld i balancen, kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter mv. ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.051.180	1.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.500.000	200
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		1.013.767	(261)
Andre eksterne omkostninger		(77.736)	(62)
Ejendomsomkostninger		(59.965)	(71)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.427.246</b>	<b>831</b>
Andre finansielle indtægter		70.582	30
Andre finansielle omkostninger		(747.876)	(416)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.749.952</b>	<b>445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.749.952	445
		<b>3.749.952</b>	<b>445</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		21.000.000	18.500
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u><b>21.000.000</b></u>	<u><b>18.500</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>21.000.000</b></u>	 <u><b>18.500</b></u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		553.738	369
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.019.700	0
Andre tilgodehavender		<u>30.307</u>	<u>99</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.603.745</b></u>	<u><b>468</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>1.365.066</b></u>	 <u><b>142</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>2.968.811</b></u>	 <u><b>610</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>23.968.811</b></u></u>	 <u><u><b>19.110</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	2.800.000	2.800
Overført overskud eller underskud		<u>9.359.504</u>	<u>5.610</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>12.159.504</b></u>	<u><b>8.410</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		9.821.101	7.999
Anden gæld		<u>1.490.725</u>	<u>1.688</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<u><b>11.311.826</b></u>	<u><b>9.687</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	107.625	368
Bankgæld		0	67
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.282	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10
Anden gæld	4	<u>328.574</u>	<u>528</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>497.481</b></u>	<u><b>1.013</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>11.809.307</b></u>	<u><b>10.700</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><b>23.968.811</b></u>	<u><b>19.110</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	2.800.000	5.609.552	8.409.552
Årets resultat	0	3.749.952	3.749.952
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.800.000</b>	<b>9.359.504</b>	<b>12.159.504</b>

## Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	14.257.994	200.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.257.994</b>	<b>200.000</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(200.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(200.000)</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.242.006	0
Årets dagsværdireguleringer	2.500.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.742.006</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>21.000.000</b>	<b>0</b>

### Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 10.967.000 kr. pr. 31.12.2015

Ejerpantebrev: 4.000.000 kr. pr. 31.12.2015

## 2. Virksomhedskapital

40 kommanditanparter á 70.000 kr. 2.800.000

Stamkapital udgør 40 kommanditanparter á 100.000 kr. 4.000.000

### Ændring i kontant andel af stamkapital i perioden 01.01.2011 - 31.12.2015:

Kontant andel af stamkapital 01.01.2011	1.500.000
Indbetalt stamkapital 2013	<u>1.300.000</u>
<b>Kontant andel af stamkapital 31.12.2015</b>	<b><u>2.800.000</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	368	107.625	9.821.101	10.322.710
Anden gæld	0	0	1.490.725	0
	<b>368</b>	<b>107.625</b>	<b>11.311.826</b>	<b>10.322.710</b>

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2015

**10.887.980**

Akkumuleret kursregulering på gæld til realkreditinstitutter udgør 959.254 kr. pr. 31.12.2015

Anden gæld består af følgende:

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
Huslejedepositum	424.950	425
Renteswap	1.065.775	1.263
	<b><u>1.490.725</u></b>	<b><u>1.688</u></b>

## 4. Anden gæld

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 t.kr.</b>
Moms og afgifter	142.850	128
Andre skyldige omkostninger	185.724	400
	<b><u>328.574</u></b>	<b><u>528</u></b>

Gæld til Ejendomsanpartsselskabet Islands Brygge 4 udgør 145.124 kr. ud af ”Andre skyldige omkostninger” på 185.724 kr.

## Noter

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom. Der er ligeledes ejerpantebrev nom. 4 mio. kr., som er stillet til sikkerhed for bankgæld. Bankgæld udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2015.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 21.000.000

Herudover er der stillet følgende sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter:

Likvide beholdninger: 9.000 kr.

Anparter i Ejendomsanpartsselskabet Islands Brygge 4: 125.000 kr.

Transport i kommanditisternes resthæftelse: 1.200.000 kr.