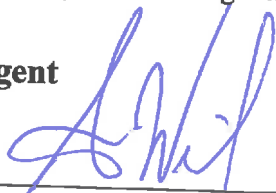


**Ejendomskommanditselskabet Islands
Brygge 4
CVR-nr. 10101352**

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.05.2015

Dirigent



Navn: Allan Wind

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4
Christians Brygge 28,2
1559 København V

CVR-nr.: 10101352

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Allan Wind

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18.05.2015

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 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 udføre 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 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 18.05.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Thomas Herrmann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2014 udgør et overskud på 445 t.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2014 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 valotalån 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

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 klarering 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 ejendommens 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. Ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.025.306	1.015
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	200
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(261.185)	412
Andre eksterne omkostninger		(64.875)	(66)
Ejendomsomkostninger		(69.658)	(43)
Bruttoresultat		<u>829.588</u>	<u>1.518</u>
Af- og nedskrivninger		0	(33)
Driftsresultat		<u>829.588</u>	<u>1.485</u>
Andre finansielle indtægter		30.715	33
Andre finansielle omkostninger		(415.593)	(536)
Årets resultat		<u><u>444.710</u></u>	<u><u>982</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>444.710</u>	<u>982</u>
		<u>444.710</u>	<u>982</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		18.500.000	18.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	1	<u>18.500.000</u>	<u>18.300</u>
Anlægsaktiver		<u>18.500.000</u>	<u>18.300</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		368.851	308
Andre tilgodehavender		98.590	87
Tilgodehavender		<u>467.441</u>	<u>395</u>
Likvide beholdninger		<u>142.355</u>	<u>106</u>
Omsætningsaktiver		<u>609.796</u>	<u>501</u>
Aktiver		<u><u>19.109.796</u></u>	<u><u>18.801</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Virksomhedskapital	2	2.800.000	2.800
Overført overskud eller underskud		5.609.550	5.165
Egenkapital		8.409.550	7.965
Gæld til realkreditinstitutter		7.998.770	8.348
Anden gæld		1.687.895	1.432
Langfristede gældsforpligtelser	3	9.686.665	9.780
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	368.072	375
Bankgæld		66.859	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.775	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000	0
Anden gæld	4	528.875	660
Kortfristede gældsforpligtelser		1.013.581	1.056
Gældsforpligtelser		10.700.246	10.836
Passiver		19.109.796	18.801
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.800.000	5.164.840	7.964.840
Årets resultat	0	444.710	444.710
Egenkapital ultimo	2.800.000	5.609.550	8.409.550

Noter

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
1. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.257.994	200.000
Kostpris ultimo	<u>14.257.994</u>	<u>200.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(200.000)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(200.000)</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.042.006	0
Årets dagsværdireguleringer	200.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>4.242.006</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.500.000</u>	<u>0</u>
Pantsætninger:		
Prioritetsgæld: 9.476.000 kr. pr. 31.12.2014		
Ejerpantebrev: 4.000.000 kr. pr. 31.12.2014		
2. Virksomhedskapital		
40 kommanditanparter á 70.000 kr.		<u>2.800.000</u>
Stamkapital udgør 40 kommanditanparter á 100.000 kr.		<u>4.000.000</u>
Ændring i kontant andel af stamkapital i perioden 01.01.2010 - 31.12.2014:		
Kontant andel af stamkapital 01.01.2010		1.500.000
Indbetalt stamkapital 2013		<u>1.300.000</u>
Kontant andel af stamkapital 31.12.2014		<u>2.800.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014 kr.	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	375	368.072	7.998.770	6.526.482
Anden gæld	0	0	1.687.895	0
	<u>375</u>	<u>368.072</u>	<u>9.686.665</u>	<u>6.526.482</u>

Nominel værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2014

8.254.971

Akkumuleret kursregulering på gæld til realkreditinstitutter udgør 111.871 kr. pr. 31.12.2014

Anden gæld består af følgende:

	2014 kr.	2013 t.kr.
Huslejedepositum	424.950	425
Renteswap	1.262.945	1.007
	<u>1.687.895</u>	<u>1.432</u>

4. Anden gæld

	2014 kr.	2013 t.kr.
Moms og afgifter	128.642	68
Andre skyldige omkostninger	400.233	592
	<u>528.875</u>	<u>660</u>

Gæld til Ejendomsanpartsselskabet Islands Brygge 4 udgør 143.993 kr. ud af ”Andre skyldige omkostninger” på 400.233 kr.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom. Der ligeledes ejerpantebrev nom. 4 mio. kr., som er stillet til sikkerhed for bankgæld.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 18.500.000

Herudover er der stillet følgende sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter:

Likvide beholdninger: 130.081 kr.

Anparter i Ejendomsanpartsselskabet Islands Brygge 4: 125.000 kr.

Transport i kommanditisternes resthæftelse: 1.200.000 kr.