

Ejendomskommanditselska bet Islands Brygge 4

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

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.04.2019

Dirigent

Navn: Allan Wind Petersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4
Havneholmen 21, 5
1561 København V

CVR-nr.: 10101352

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Allan Wind Petersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.04.2019

Bestyrelse

Allan Wind Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomskommanditselskabet Islands Brygge 4 for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 fejlinformation, 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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

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 11.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 udgør et underskud på 205 t.kr, hvilket anses for tilfredsstillende.

Investerings ejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Værdiansættelse af ejendommen pr. 31. december 2018 er baseret på et afkastkrav på 4,75%. 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, kan prolongeres på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen har aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 27,5 mio.kr. Dagsværdien for ejendommen opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendom.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, og en ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		1.317.405	1.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(359.001)	0
Andre eksterne omkostninger		(71.236)	(67)
Ejendomsomkostninger		<u>(28.159)</u>	<u>(86)</u>
Bruttoresultat		859.009	962
Af- og nedskrivninger		<u>(155.502)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		703.507	962
Andre finansielle indtægter		35.947	49
Andre finansielle omkostninger		<u>(944.486)</u>	<u>(831)</u>
Årets resultat		<u>(205.032)</u>	<u>180</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(205.032)</u>	<u>180</u>
		<u>(205.032)</u>	<u>180</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		27.500.000	24.989
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.177.024</u>	<u>172</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>29.677.024</u>	<u>25.161</u>
 Anlægsaktiver		 <u>29.677.024</u>	 <u>25.161</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		657.707	554
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		12.170	957
Andre tilgodehavender		<u>72.004</u>	<u>21</u>
Tilgodehavender		<u>741.881</u>	<u>1.532</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.440.274</u>	 <u>4.443</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.182.155</u>	 <u>5.975</u>
 Aktiver		 <u>31.859.179</u>	 <u>31.136</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	2.800.000	2.800
Overført overskud eller underskud		14.192.468	14.102
Egenkapital		16.992.468	16.902
Gæld til realkreditinstitutter		13.093.414	9.669
Deposita		441.774	425
Anden gæld		0	605
Langfristede gældsforpligtelser	4	13.535.188	10.699
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	449.433	113
Bankgæld		0	77
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.176	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.223	100
Gæld til tilknyttede virksomheder		590.439	8
Anden gæld	5	144.252	3.237
Kortfristede gældsforpligtelser		1.331.523	3.535
Gældsforpligtelser		14.866.711	14.234
Passiver		31.859.179	31.136
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.800.000	14.101.513	16.901.513
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	295.987	295.987
Årets resultat	0	(205.032)	(205.032)
Egenkapital ultimo	2.800.000	14.192.468	16.992.468

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravet, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr., jf. omtale heraf i note 2.

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	14.347.315	372.000
Tilgange	<u>2.869.679</u>	<u>2.160.526</u>
Kostpris ultimo	<u>17.216.994</u>	<u>2.532.526</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(200.000)
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>(155.502)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(355.502)</u>
Dagsværdireguleringer primo	10.642.007	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>(359.001)</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>10.283.006</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.500.000</u>	<u>2.177.024</u>

Selskabets investeringsejendom er en ejendom på 384 m² beliggende på havnefronten på Islands Brygge. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er historisk set 100% udlejet og der er ikke lejekontrakter med mulighed for ophør i 2019. Den årlige leje udgør 3.127 kr./m².

Afkastkravet udgør 4,75 % pr. 31.12.2018 (4,75 % pr. 31.12.2017).

En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5 %-point vil påvirke dagsværdien med -2,6 mio. kr. henholdsvis 3,2 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 71.615 kr./m².

Noter

Pantsætninger:

Prioritetsgæld: 14.104.000 kr. pr. 31.12.2018

3. 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 01.01.2013 - 31.12.2018:

Kontant andel af stamkapital 01.01.2013 1.500.000

Indbetalt stamkapital 2013 1.300.000

Kontant andel af stamkapital 31.12.2018 **2.800.000**

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	140.466	113	13.093.414	12.679.335
Deposita	0	0	441.774	0
Anden gæld	<u>308.967</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>449.433</u>	<u>113</u>	<u>13.535.188</u>	<u>12.679.335</u>

Nominal værdi af gæld til realkreditinstitutter pr. 31.12.2018 **14.085.875**

Amortisering vedrørende gæld til realkreditinstitutter udgør 851.995 kr. pr. 31.12.2018.

Noter

Anden gæld består af følgende:

	2018 kr.	2017 t.kr.
Renteswap	<u>0</u>	<u>605</u>
	0	605

Negativ dagsværdi af renteswap udgør 309 t.kr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af selskabets variabelt forrentet banklån. Renteswappen har en hovedstol på 7.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 4,12% i restløbetiden på 2 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Banklånet og renteswappen er med samme modpart. Renteswapaftalen udløber 31.12.2019, hvorfor denne pr. 31.12.2018 er præsenteret som kortfristet anden gæld.

	2018 kr.	2017 t.kr.
5. Anden gæld		
Moms og afgifter	0	71
Andre skyldige omkostninger	<u>144.252</u>	<u>3.166</u>
	144.252	3.237

Andre skyldige omkostninger består af gæld til Ejendomsanpartsselskabet Islands Brygge 4.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 27.500 t.kr. pr. 31.12.2018 mod 24.989 t.kr. pr. 31.12.2017.

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.

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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	5 år
---	------

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.