

K/S Holte Stationsvej 8

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(14. regnskabsår)

CVR nr. 26227062

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Holte Stationsvej 8.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. februar 2015

I bestyrelsen:

Flemming Stilund Vinzent

Jørgen Vieth

Keld Jensen Jansaa

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Holte Stationsvej 8

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Stationsvej 8 for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, omfattende 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 og den udførte revision

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 finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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.

Risskov, den 26. februar 2015

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Anthon Pedersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Holte Stationsvej 8 c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 26227062
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Komplementarselskabet Holte Stationsvej 8 ApS
Bestyrelse	Flemming Stilund Vinzent Jørgen Vieth Keld Jensen Jansaa
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Holte Stationsvej 8, 2840 Holte.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 706.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.860.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.154.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 5.651. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 12.566.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver 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 Holte Stationsvej 8 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 samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdi på obligationslån er fastsat til kursværdien på de underliggende obligationer

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter		1.790.212	1.764.510
Driftsomkostninger	2	<u>-402.386</u>	<u>-541.686</u>
Nettoleje		1.387.826	1.222.824
Administrationsomkostninger	3	<u>-185.456</u>	<u>-142.467</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.202.370	1.080.357
Finansielle omkostninger	4	<u>-496.368</u>	<u>-531.484</u>
Resultat før dagsværdiregulering		706.002	548.873
Værdireguleringer	5	<u>-1.859.984</u>	<u>498.062</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-1.153.982</u></u>	<u><u>1.046.935</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.153.982</u>	<u>1.046.935</u>
		<u><u>-1.153.982</u></u>	<u><u>1.046.935</u></u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>25.215.000</u>	<u>26.700.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.215.000</u>	<u>26.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>25.215.000</u>	<u>26.700.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>9.415</u>	<u>26.705</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.415</u>	<u>26.705</u>
Likvide beholdninger		<u>196.491</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>205.906</u>	<u>26.705</u>
AKTIVER I ALT		<u>25.420.906</u>	<u>26.726.705</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	7.433.874	7.433.874
Overført resultat	8	<u>-1.782.635</u>	<u>-628.653</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>5.651.239</u>	<u>6.805.221</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	<u>18.759.422</u>	<u>18.384.438</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.759.422</u>	<u>18.384.438</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	0	0
Bankgæld, Nordea Bank Danmark A/S		0	579.264
Periodeafgrænsningsposter, passiver		34.888	34.792
Anden gæld	10	<u>975.357</u>	<u>922.990</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.010.245</u>	<u>1.537.046</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>19.769.667</u>	<u>19.921.484</u>
PASSIVER I ALT		<u>25.420.906</u>	<u>26.726.705</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	166.803	245.117
Ejendomsskat	197.253	197.253
Vand	24.443	23.994
Ejerandel fællesomkostninger	10.402	42.339
Udlejningsomkostninger	0	3.125
Øvrige driftsomkostninger	3.485	29.858
	402.386	541.686
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	130.968	107.700
Revision	15.788	17.435
Øvrige honorarer	21.400	0
Regnskabsudarbejdelse	6.420	6.000
Forældelseshonorar	0	4.280
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.492	4.706
Gebyrer m.v.	5.208	1.813
Diverse omkostninger	180	533
	185.456	142.467
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	473.115	473.115
Renter, bankgæld, Nordea Bank Danmark A/S	16.926	53.684
Renter, komplementarselskab	6.322	4.685
Renter, øvrige	5	0
	496.368	531.484

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-1.485.000	600.000
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	-374.984	-101.938
Værdireguleringer i alt	-1.859.984	498.062
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	24.372.352	24.372.352
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	24.372.352	24.372.352
Regulering til dagsværdi, primo	2.327.648	1.727.648
Årets regulering, afkastrelateret	-1.485.000	600.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	842.648	2.327.648
Dagsværdi pr. 31.12	25.215.000	26.700.000
Afkastprocent	5,30%	5,30%
<p>Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	24.079.189	25.497.297
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	26.463.267	28.021.782
7 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	350	3.995
Tilgodehavende hos lejer	9.065	22.710
Andre tilgodehavender i alt	9.415	26.705

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 100.000	20.000.000	20.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 37.169, primo	7.433.874	7.433.874
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
200 kommanditanparter á kr. 37.169, ultimo	7.433.874	7.433.874
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	12.566.126	12.566.126
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	62.831	62.831
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-628.653	-1.675.588
Overført af årets resultat	-1.153.982	1.046.935
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-1.782.635	-628.653
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	5.651.239	6.805.221
	<hr/>	<hr/>
Indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke resthæftelsen. Driftsunderskud fortolkes i denne forbindelse som resultat før finansielle poster og dagsværdireguleringer.		
9 Langfristede gældsforpligtelser		
BRF Kredit, opr. dkk 18.282.500, nominelt	18.282.500	18.282.500
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	101.938	0
Årets værdiregulering, renterelateret	374.984	101.938
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	476.922	101.938
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo	18.759.422	18.384.438
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	17.038.402	17.526.783
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.721.020	857.655
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	18.759.422	18.384.438
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Holte Stationsvej 8 ApS	164.370	159.298
Deposita	536.194	527.116
Fællesregnskab	0	0
Skyldig moms	226.661	122.135
Skyldige omkostninger	48.132	114.441
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	975.357	922.990

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.215, likvide beholdninger samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen 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.