

## **K/S Holte Stationsvej 8**

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

### **Årsrapport for 2015**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 26227062

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. marts 2016

-----  
Christian I.D. Johansen

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 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 9. marts 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 9. marts 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 16170445

Erling Brødbæk

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 2015 - 31. december 2015

**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  
CVR-nr.: 16170445

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 310.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 650.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 960.

### Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 6.611. 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 2015 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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		1.521.901	1.790.212
Driftsomkostninger	2	<u>-566.378</u>	<u>-402.386</u>
<b>Nettoleje</b>		<b>955.523</b>	<b>1.387.826</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-165.902</u>	<u>-185.456</u>
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>789.621</b>	<b>1.202.370</b>
Finansielle omkostninger	4	<u>-479.647</u>	<u>-496.368</u>
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>309.974</b>	<b>706.002</b>
Værdireguleringer	5	<u>649.922</u>	<u>-1.859.984</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>959.896</u></b>	<b><u>-1.153.982</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>959.896</u>	<u>-1.153.982</u>
		<b><u>959.896</u></b>	<b><u>-1.153.982</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsjendom	6	<u>25.823.000</u>	<u>25.215.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>25.823.000</u></b>	<b><u>25.215.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>25.823.000</u></b>	<b><u>25.215.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	18.249	9.415
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>6.192</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>24.441</u></b>	<b><u>9.415</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>349.769</u></b>	<b><u>196.491</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>374.210</u></b>	<b><u>205.906</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>26.197.210</u></b>	<b><u>25.420.906</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2015****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	7.433.874	7.433.874
Overført resultat	8	<u>-822.739</u>	<u>-1.782.635</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>6.611.135</u></b>	<b><u>5.651.239</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	<u>18.717.500</u>	<u>18.759.422</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.717.500</u></b>	<b><u>18.759.422</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	0	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver		34.888	34.888
Anden gæld	10	<u>833.687</u>	<u>975.357</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>868.575</u></b>	<b><u>1.010.245</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>19.586.075</u></b>	<b><u>19.769.667</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>26.197.210</u></b>	<b><u>25.420.906</u></b>
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.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse	236.241	166.803
Ejendomsskat	197.253	197.253
Vand	30.833	24.443
Ejerandel fællesomkostninger	98.034	10.402
Øvrige driftsomkostninger	4.017	3.485
	<b>566.378</b>	<b>402.386</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabs- og ejendomsadministrationshonorar	133.014	130.968
Revision	16.520	15.788
Øvrige honorarer	0	21.400
Regnskabsudarbejdelse	6.308	6.420
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.492
Gebyrer m.v.	6.084	5.208
Diverse omkostninger	757	180
	<b>165.902</b>	<b>185.456</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	473.115	473.115
Renter, bankgæld, Nordea Bank Danmark A/S	0	16.926
Renter, komplementarselskab	6.519	6.322
Renter, øvrige	13	5
	<b>479.647</b>	<b>496.368</b>

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	608.000	-1.485.000
Regulering langfristet gæld, renterelateret, jf. note 9	<u>41.922</u>	<u>-374.984</u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>649.922</u></b>	<b><u>-1.859.984</u></b>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	24.372.352	24.372.352
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>24.372.352</u>	<u>24.372.352</u>
Regulering til dagsværdi, primo	842.648	2.327.648
Årets regulering, afkastrelateret	<u>608.000</u>	<u>-1.485.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>1.450.648</u>	<u>842.648</u>
<b>Dagsværdi pr. 31.12</b>	<b><u>25.823.000</u></b>	<b><u>25.215.000</u></b>
Afkastprocent	<u>5,30%</u>	<u>5,30%</u>
<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%	<u>24.659.802</u>	<u>24.079.189</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>27.101.366</u>	<u>26.463.267</u>
<b>7 Andre tilgodehavender</b>		
Fællesregnskab	0	350
Tilgodehavende hos lejer	8.343	9.065
Øvrige tilgodehavender	<u>9.906</u>	<u>0</u>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>18.249</u></b>	<b><u>9.415</u></b>

## NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 100.000	20.000.000	20.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 37.169, primo	7.433.874	7.433.874
Ændring i året	0	0
200 kommanditanparter á kr. 37.169, ultimo	7.433.874	7.433.874
Resthæftelse i alt	12.566.126	12.566.126
Pr. anpart	62.831	62.831
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-1.782.635	-628.653
Overført af årets resultat	959.896	-1.153.982
Overført resultat, ultimo	-822.739	-1.782.635
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.611.135</b>	<b>5.651.239</b>
Indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke resthæftelsen. Driftsunderskud fortolkes i denne forbindelse som resultat før finansielle poster og dagsværdireguleringer.		
<b>9 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
BRF Kredit, opr. dkk 18.282.500, nominelt	18.282.500	18.282.500
Værdiregulering, primo	476.922	101.938
Årets værdiregulering, renterelateret	-41.922	374.984
Værdiregulering, ultimo	435.000	476.922
<b>Dagsværdi ultimo</b>	<b>18.717.500</b>	<b>18.759.422</b>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	16.178.342	17.038.402
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.539.158	1.721.020
Langfristet del i alt	18.717.500	18.759.422
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning Komplementarselskabet Holte Stationsvej 8 ApS	169.506	164.370
Deposita	524.277	536.194
Fællesregnskab	13.820	0
Skyldig moms	55.528	226.661
Skyldige omkostninger	70.556	48.132
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>833.687</b>	<b>975.357</b>

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

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.823, likvide beholdninger 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.