

K/S Holte Stationsvej 8

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

Årsrapport for 2016

(16. regnskabsår)

CVR nr. 26227062

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. februar 2017

Ditte Kjærgaard

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 8. februar 2017

I bestyrelsen:

Flemming Stilund Vinzent

Jørgen Vieth

Keld Jensen Jansaa

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Holte Stationsvej 8

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Holte Stationsvej 8 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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:

- 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 (Fortsat)

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.

Risskov, den 8. februar 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32285201

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 2016 - 31. december 2016

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
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov
CVR-nr.: 32285201

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 497.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.783.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.280.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk 9.327. 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Holte Stationsvej 8 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 42, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 435.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter		1.712.025	1.521.901
Driftsomkostninger	2	<u>-506.212</u>	<u>-566.378</u>
Nettoleje		1.205.813	955.523
Administrationsomkostninger	3	<u>-228.590</u>	<u>-165.902</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		977.223	789.621
Finansielle omkostninger	4	<u>-479.832</u>	<u>-479.647</u>
Resultat før værdiregulering		497.391	309.974
Værdireguleringer	5	<u>1.783.000</u>	<u>608.000</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.280.391</u>	<u>917.974</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.280.391</u>	<u>917.974</u>
		<u>2.280.391</u>	<u>917.974</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	<u>27.606.000</u>	<u>25.823.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>27.606.000</u>	<u>25.823.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>27.606.000</u>	<u>25.823.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	126.827	18.249
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		<u>8.294</u>	<u>6.192</u>
Tilgodehavender i alt		<u>135.121</u>	<u>24.441</u>
Likvide beholdninger		<u>978.887</u>	<u>349.769</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.114.008</u>	<u>374.210</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.720.008</u>	<u>26.197.210</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 20.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	7.433.874	7.433.874
Overført resultat	8	<u>1.892.652</u>	<u>-387.739</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.326.526</u>	<u>7.046.135</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	<u>18.282.500</u>	<u>18.282.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.282.500</u>	<u>18.282.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, BRF Kredit	9	0	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver		61.186	34.888
Anden gæld	10	<u>1.049.796</u>	<u>833.687</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.110.982</u>	<u>868.575</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>19.393.482</u>	<u>19.151.075</u>
PASSIVER I ALT		<u>28.720.008</u>	<u>26.197.210</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		

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.

	2016	2015
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	183.640	236.241
Ejendomsskat	197.253	197.253
Vand	28.724	30.833
Ejerandel fællesomkostninger	93.532	98.034
Øvrige driftsomkostninger	3.063	4.017
Driftsomkostninger i alt	506.212	566.378
3 Administrationsomkostninger		
Selskabs- og ejendomsadministrationshonorar	135.076	133.014
Revision	17.558	16.520
Øvrige honorarer	53.910	0
Regnskabsudarbejdelse	6.308	6.308
Forældelseshonorar	3.154	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Gebyrer m.v.	3.815	6.084
Diverse omkostninger	8.769	757
Administrationsomkostninger i alt	228.590	165.902
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, BRF Kredit	473.115	473.115
Renter, komplementarselskab	6.717	6.519
Renter, øvrige	0	13
Finansielle omkostninger i alt	479.832	479.647
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	1.783.000	608.000
Værdireguleringer i alt	1.783.000	608.000

NOTER

	<u>2016</u> <u>dkk</u>	<u>2015</u> <u>dkk</u>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	<u>24.372.352</u>	<u>24.372.352</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>24.372.352</u>	<u>24.372.352</u>
Regulering til dagsværdi, primo	1.450.648	842.648
Årets regulering, afkastrelateret	<u>1.783.000</u>	<u>608.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>3.233.648</u>	<u>1.450.648</u>
Dagsværdi pr. 31.12	<u>27.606.000</u>	<u>25.823.000</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, DKK	1.818.790	1.780.046
Driftsomkostninger, DKK	-437.855	-407.587
Afkastkrav	5,00%	5,30%
Fradrag, lejekontrakter mv., DKK	-12.000	-72.000
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>26.291.429</u>	<u>24.659.802</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>29.058.947</u>	<u>27.101.366</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
7 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejer	126.827	8.343
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>9.906</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>126.827</u>	<u>18.249</u>

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
8 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 100.000	<u>20.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
200 kommanditanparter á kr. 37.169, primo	7.433.874	7.433.874
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
200 kommanditanparter á kr. 37.169, ultimo	<u>7.433.874</u>	<u>7.433.874</u>
Resthæftelse i alt	<u>12.566.126</u>	<u>12.566.126</u>
Pr. anpart	<u>62.831</u>	<u>62.831</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-387.739	-1.782.635
Ændring af regnskabspraksis	0	476.922
Overført af årets resultat	<u>2.280.391</u>	<u>917.974</u>
Overført resultat, ultimo	<u>1.892.652</u>	<u>-387.739</u>
Egenkapital i alt	<u>9.326.526</u>	<u>7.046.135</u>
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	<u>18.282.500</u>	<u>18.282.500</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	14.680.269	15.743.342
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>3.602.231</u>	<u>2.539.158</u>
Langfristet del i alt	<u>18.282.500</u>	<u>18.282.500</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>

Lånets løbetid er til 30. december 2038, og renten er fast 2,59% p.a. frem til 1. januar 2018.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til obligationskursen.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning Komplementarselskabet Holte Stationsvej 8 ApS	174.642	169.506
Deposita	623.853	524.277
Fællesregnskab	20.114	13.820
Skyldig moms	176.098	55.528
Skyldige omkostninger	55.089	70.556
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.049.796	833.687
	<hr/>	<hr/>

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 27.606, 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.