

K/S Vallensbæk Bolig

c/o Nordic Property Management
St. Kongensgade 40 F, 3
1264 København K

Årsrapport for perioden 23. december 2011 til 31. december 2012

(1. regnskabsår)

CVR nr. 34090866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24/12 2013



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 2012 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 23. december 2011 til 31. december 2012 for K/S Vallensbæk Bolig.

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.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

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

København, den 7. marts 2013

I bestyrelsen:

Hans Rikard Henriksson (formand)

Johan Anders Lundkvist

Per Johan Bergman

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Vallensbæk Bolig

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Vallensbæk Bolig for perioden 23. december 2011 til 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalforklaring 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 udforme 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i perioden 23. december 2011 til 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORSERKLÆRINGER (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.

København, den 7. marts 2013

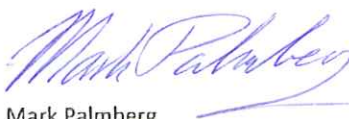
Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor



Mark Palmberg

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vallensbæk Bolig c/o Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
	CVR-nr.: 34090866 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012
Komplementar	Komplementar Niam Residential Partner ApS
Ejerforhold	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
Bestyrelse	Hans Rikard Henriksson (formand) Johan Anders Lundkvist Per Johan Bergman
Selskabsadm.	Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet har i året været udlejning af ejendommen beliggende Amalieparken 87 & 93, Magrethevænget 6 & 12 samt Rosenfeldtsvej 18-34 i Vallensbæk.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 5.009.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 12.022.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 17.030.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk 79.150.

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 Vallensbæk Bolig for perioden 23. december 2011 til 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

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 betales 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.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme og ubebygget grund måles til dagsværdi, baseret på en valuar vurdering.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

	<u>Note</u>	<u>2012</u> dkk
Lejeindtægter		20 658 092
Driftsomkostninger	1	<u>-8 452 022</u>
Nettoleje		12 206 070
Administrationsomkostninger	2	<u>-383 228</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		11 822 842
Finansielle indtægter	3	25 769
Finansielle omkostninger	4	<u>-6 840 028</u>
Resultat før dagsværdiregulering		5 008 583
Værdireguleringer	5	<u>12 021 802</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>17 030 385</u>
 Resultatdisponering		
Overført resultat fra tidligere år		0
Årets resultat		<u>17 030 385</u>
Til disposition		<u>17 030 385</u>
 Der fordeles således:		
Overført til overført resultat, ultimo		<u>17 030 385</u>
		<u>17 030 385</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	6	350 698 000
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>350 698 000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>350 698 000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	7	923 748
Tilgodehavende leje		545 784
Tilgodehavender i alt		<u>1 469 533</u>
Likvide beholdninger		<u>2 123 927</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3 593 459</u>
AKTIVER I ALT		<u>354 291 459</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk
Egenkapital		
Kommanditkapitalen udgør kr. 64.000.000		
Kontant andel af kommanditkapital	8	64 000 000
Overført resultat		15 150 385
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>79 150 385</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristet gæld		
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		245 605 000
Ansvarlig lånekapital		16 500 000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	<u>262 105 000</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		
Skyldige renter ansvarlig lånekapital	10	3 706 154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1 361 250
Anden gæld	11	227 155
		7 741 515
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>13 036 074</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>275 141 075</u>
PASSIVER I ALT		<u>354 291 459</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12	

NOTER

	2012
	dkk
1 Driftsomkostninger	
Ejendomsskatter	589 273
Ejerforeningsbidrag	1 986 324
Udlejningsomkostninger	868 750
Afleveringsforretning, flyttesyn,	935 961
Reparation og vedligeholdelse	637 664
El, vand og varme	1 951 777
Markedsføring	170 724
Forsikring	126 684
Vicevært	175 955
Tab på debitorer	421 609
Ejendomsadministrationshonorar	587 302
Driftsomkostninger i alt	8 452 022
2 Administrationsomkostninger	
Selskabsadministrationshonorar	134 410
Advokathonorar	89 816
Revisionshonorar	87 500
Øvrige administrationsomkostninger	71 502
Administrationsomkostninger i alt	383 228
3 Finansielle indtægter	
Renter, bank	25 769
Finansielle indtægter i alt	25 769
4 Finansielle omkostninger	
Renter, kreditinstitutter	4 430 969
Renter, ansvarlig lånekapital	1 361 250
Låneomkostninger	1 010 788
Gebyr	37 020
Finansielle omkostninger i alt	6 840 028
5 Værdireguleringer	
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 6	17 048 523
Regulering af gæld til dagsværdi, jf. note 10	-5 026 721
Værdireguleringer i alt	12 021 802

NOTER

	2012
	dkk
6 Investeringsejendomme	
Anskaffelsessum, primo	0
Årets tilgang	333 649 477
Anskaffelsessum, ultimo	<u>333 649 477</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0
Årets regulering	17 048 523
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>17 048 523</u>
Dagsværdi pr. 31.12.2012	<u>350 698 000</u>
Afkastkrav	<u>5,40%</u>
7 Tilgodehavender	
Andre tilgodehavender	143 137
Forbrugsregnskab lejere, vand og varme	780 611
Tilgodehavender i alt	<u>923 748</u>
8 Kontant andel af selskabets kommanditkapital	
Stamkapital udgør: 64.000 kommanditanparter á kr. 1.000	<u>64 000 000</u>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 64.000 kommanditanparter á kr. 1.000	<u>64 000 000</u>
Investorhæftelse	
Kommanditkapital	<u>64 000 000</u>
Opkrævet nettoindskud hos investorer	<u>-64 000 000</u>
Investorhæftelse i alt	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>

NOTER

	<u>2012</u> <u>dkk</u>
9 EGENKAPITAL	
Kontant andel af kommanditkapital	
Kontant andel af kommanditkapital, primo	0
Indskudt kontant	10 000
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	63 990 000
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	<u>64 000 000</u>
Overført resultat	
Overført resultat, primo	0
Tilskud	0
Overført af årets resultat	17 030 385
Udlodning	-1 880 000
Overført resultat, ultimo	<u>15 150 385</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u><u>79 150 385</u></u>
10 Langfristede gældsforpligtelser	
Lån, Nykredit	244 284 433
Værdiregulering, primo	0
Årets værdiregulering	5 026 721
Værdiregulering, ultimo	<u>5 026 721</u>
Lån, Nykredit til dagsværdi	<u>249 311 154</u>
Ansvarlig lånekapital	16 500 000
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	<u><u>265 811 154</u></u>
<u>Langfristet del:</u>	
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	247 034 430
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15 070 570
Langfristet del i alt	<u>262 105 000</u>
<u>Kortfristet del:</u>	
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>3 706 154</u>

Ansvarlig gæld henstår uden afvikling indtil selskabet afvikles eller låntager opsiger lånet. Lånet tilbagebetales til långiver i det omfang der er overskydende kapital hertil.

NOTER

	<u>2012</u> <u>dkk</u>
11 Anden gæld	
Deposita & forudbetalt husleje	7 236 856
Afregningskonto forudbetalt husleje og deposita, lejere	158 995
Forbrugsregnskab lejere, vand og varme	0
Momsafregning	2 787
Skyldige omkostninger	<u>342 877</u>
Anden gæld i alt	<u>7 741 515</u>

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 350.698 samt indeståender på selskabets konti i Nykredit, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er stillet selvskyldner kaution overfor de øvrige kommanditselskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.