

## **K/S Vallensbæk Bolig**

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

**Årsrapport for 2013**

(2. regnskabsår)

CVR nr. 34090866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den *015* 2014



---

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 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Vallensbæk Bolig.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

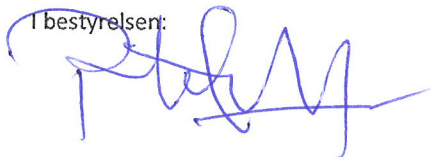
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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 25. marts 2014

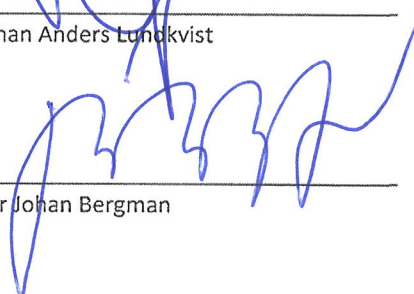
I bestyrelsen:



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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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.

København, den 25. marts 2014

**Ernst & Young**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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 2013
<b>Komplementar</b>	Komplementar Niam Residential Partner ApS
<b>Ejerforhold</b>	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
<b>Bestyrelse</b>	Hans Rikard Henriksson (formand) Johan Anders Lundkvist Per Johan Bergman
<b>Selskabsadm.</b>	Nordic Property Management St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
<b>Revision</b>	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 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 8.473.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.770.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 12.243.

### Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 89.914.

### 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt komplementarselskabets 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.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige penge strømme for investerings ejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### 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.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning (lejeindtægter) til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter og provisioner.

### Skat

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

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Grunde og bygninger omfatter investeringsejendomme, som måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi svarende til de beløb, som investeringsejendomme på balancedagen kan sælges til ved en kontanthandel til en uafhængig køber. I dagsværdien indgår ikke transaktionsomkostninger ved salg.

Der er anvendt uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

### 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 nominal 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

	Note	2013 dkk 1.1.2013 - 31.12.2013	2012 dkk 23.12.2011 - 31.12.2012
Bruttofortjeneste		14.849.817	11.822.842
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster m.v.		14.849.817	11.822.842
Finansielle indtægter		19.369	25.769
Finansielle omkostninger	1	-6.396.077	-6.840.028
Resultat før dagsværdiregulering		8.473.109	5.008.583
Værdireguleringer	2	3.770.219	12.021.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>12.243.328</b>	<b>17.030.385</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført resultat fra tidligere år		15.150.385	0
Udlodning		-1.480.000	-1.880.000
Årets resultat		12.243.328	17.030.385
<b>Til disposition</b>		<b>25.913.713</b>	<b>15.150.385</b>
Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		25.913.713	15.150.385
		<b>25.913.713</b>	<b>15.150.385</b>

## BALANCE PR. 31. december 2013

## AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	353.146.029	350.698.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>353.146.029</u>	<u>350.698.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>353.146.029</u>	<u>350.698.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		24.911	923.748
Tilgodehavende leje		240.889	545.784
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>265.801</u>	<u>1.469.533</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.989.813</u>	<u>2.123.927</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>6.255.614</u>	<u>3.593.459</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>359.401.643</u>	<u>354.291.459</u>

## BALANCE PR. 31. december 2013

## PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
<b>Egenkapital</b>			
Kommanditkapitalen udgør kr. 64.000.000			
Kontant andel af kommanditkapital	4	64.000.000	64.000.000
Overført resultat		25.913.713	15.150.385
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<b>89.913.713</b>	<b>79.150.385</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		239.840.957	245.605.000
Ansvarlig lånekapital		16.500.000	16.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>256.340.957</b>	<b>262.105.000</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld</b>			
Skyldige renter ansvarlig lånekapital	6	4.431.451	3.706.154
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.361.250
Anden gæld		179.424	227.155
		8.536.097	7.741.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.146.973</b>	<b>13.036.074</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>269.487.930</b>	<b>275.141.075</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>359.401.643</b>	<b>354.291.459</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

## NOTER

	2013 dkk 1.1.2013 - 31.12.2013	2012 dkk 23.12.2011 - 31.12.2012
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, kreditinstitutter	4.893.922	4.430.969
Renter, ansvarlig lånekapital	1.485.000	1.361.250
Låneomkostninger	0	1.010.788
Gebyr	17.155	37.020
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>6.396.077</b>	<b>6.840.028</b>
<b>2 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 3	2.448.029	17.048.523
Regulering af gæld til dagsværdi, jf. note 6	1.322.190	-5.026.721
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.770.219</b>	<b>12.021.802</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum, primo	333.649.477	0
Årets tilgang	0	333.649.477
Anskaffelsessum, ultimo	333.649.477	333.649.477
Regulering til dagsværdi, primo	17.048.523	0
Årets regulering	2.448.029	17.048.523
Regulering til dagsværdi, ultimo	19.496.552	17.048.523
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2013</b>	<b>353.146.029</b>	<b>350.698.000</b>
Afkastkrav	5,40%	5,40%

Dagsværdien fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede pengestrømme. Ledelsen har fastlagt forretningskravet til at ligge i intervallet 5 - 6%, ud fra den enkelte ejendoms beliggenhed og vedligeholdelsesstand. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommenes dagsværdi.

## NOTER

	2013 dkk 1.1.2013 - 31.12.2013	2012 dkk 23.12.2011 - 31.12.2012
<b>4 Kontant andel af selskabets kommanditkapital</b>		
Stamkapital udgør: 64.000 kommanditanparter á kr. 1.000	64.000.000	64.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 64.000 kommanditanparter á kr. 1.000	64.000.000	64.000.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Kommanditkapital	64.000.000	64.000.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer	-64.000.000	-64.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
<b>Kontant andel af kommanditkapital</b>		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	64.000.000	0
Indskudt kontant	0	10.000
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	63.990.000
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	64.000.000	64.000.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	15.150.385	0
Tilskud	0	0
Overført af årets resultat	12.243.328	17.030.385
Udlodning	-1.480.000	-1.880.000
Overført resultat, ultimo	25.913.713	15.150.385
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>89.913.713</b>	<b>79.150.385</b>

## NOTER

	2013 dkk 1.1.2013 - 31.12.2013	2012 dkk 23.12.2011 - 31.12.2012
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Lån, Nykredit	240.567.876	244.284.433
Værdiregulering, primo	5.026.721	0
Årets værdiregulering	-1.322.190	5.026.721
Værdiregulering, ultimo	3.704.532	5.026.721
<b>Lån, Nykredit til dagsværdi</b>	<u>244.272.408</u>	<u>249.311.154</u>
Ansvarlig lånekapital	16.500.000	16.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi</b>	<u>260.772.408</u>	<u>265.811.154</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	239.142.957	247.034.430
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	17.198.000	15.070.570
Langfristet del i alt	<u>256.340.957</u>	<u>262.105.000</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>4.431.451</u>	<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

### 7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 353.146 samt indeståender på selskabets konti i Nykredit, er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB for alt mellemværende med Nykredit. Selvskyldnerkautionerne omfatter følgende enheder:

- K/S Bøgholm
- K/S Teglværkshavnen
- K/S Lindholm Bolig
- K/S Åkandehusene
- K/S Hjortholm Bolig
- K/S Musicon Kollegiet
- NS Bolig ApS

Værdien af ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til maksimalt t.kr. 1.529.646.

#### 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.