

K/S Vallensbæk Bolig

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

Årsrapport for 2015

(4. regnskabsår)

CVR nr. 34090866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2016

Leif Boje Espesen
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 Vallensbæk Bolig.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 13. maj 2016

I bestyrelsen:



Per Johan Bergman (formand)



Johan Anders Lundkvist



Erik Bertil Rydström

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 13. maj 2016

CVR-nr. 30 70 02 28

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor



Kaare Kristensen Lendorf

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Vallensbæk Bolig c/o Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K CVR-nr.: 34090866 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Komplementar Niam Residential Partner ApS
Ejerforhold	Kommanditselskabet er 100% ejet af NIAM V Denmark Residential AB
Bestyrelse	Per Johan Bergman (formand) Johan Anders Lundkvist Erik Bertil Rydström
Selskabsadm.	Nordic Property Management A/S St. Kongensgade 40 F, 3 1264 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28

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 2015

Selskabets bruttoresultat m.v. udgør t.dkk. 55.373.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 48.217.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 6.353.

Væsentlige regnskabsmæssige skøn

Måling af den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er baseret på skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede begivenheder eller omstændigheder kan opstå. Endvidere er selskabet underlagt risici og usikkerheder som ikke kan kontrolleres og som kan føre til, at de faktiske resultater afviger fra disse skøn. Der er i noterne oplyst om forudsætninger om fremtiden og andre skønsmæssige usikkerheder på balancedagen, hvor der er betydelig risiko for ændringer, der kan føre til en væsentlig regulering af den regnskabsmæssige værdi af aktiver inden for det næste regnskabsår.

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 2015 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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommen. 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 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>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Bruttofortjeneste		55.372.541	40.791.604
Finansielle indtægter		4.641	32.324
Finansielle omkostninger	1	-7.160.321	-6.161.551
ÅRETS RESULTAT		<u>48.216.862</u>	<u>34.662.377</u>
 Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		51.291.247	25.913.713
Udlodning		-95.910.158	-9.284.842
Årets resultat		48.216.862	34.662.377
Til disposition		<u>3.597.951</u>	<u>51.291.247</u>
 Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		3.597.951	51.291.247
		<u>3.597.951</u>	<u>51.291.247</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>0</u>	<u>375.529.186</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>375.529.186</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>375.529.186</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		166.949	531.726
Andre tilgodehavender		<u>10.027</u>	<u>9.757</u>
Tilgodehavender i alt		<u>176.976</u>	<u>541.483</u>
Likvide beholdninger		<u>6.241.303</u>	<u>5.635.278</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>6.418.279</u>	<u>6.176.762</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.418.279</u>	<u>381.705.948</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 2.400.000			
Kontant andel af kommanditkapital	3	2.400.000	64.000.000
Overført resultat		3.953.109	51.291.247
EGENKAPITAL I ALT	4	<u>6.353.109</u>	<u>115.291.247</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter		0	236.092.576
Ansvarlig lånekapital		0	16.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	<u>0</u>	<u>252.592.576</u>
Kortfristet del af langfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	0	3.777.770
Skyldige renter ansvarlig lånekapital		0	371.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.071	196.178
Anden gæld		64.099	9.476.926
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>65.170</u>	<u>13.822.125</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>65.170</u>	<u>266.414.701</u>
PASSIVER I ALT		<u>6.418.279</u>	<u>381.705.948</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	975.299	4.658.972
Kurstab, kreditinstitutter	5.521.302	0
Renter, ansvarlig lånekapital	652.575	1.485.000
Gebyr	11.145	17.579
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	7.160.321	6.161.551
	<hr/>	<hr/>
2 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	333.649.477	333.649.477
Årets afgang	-333.649.477	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	0	333.649.477
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	41.879.709	19.496.552
Årets regulering	-41.879.709	22.383.157
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	0	41.879.709
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31.12.2015	0	375.529.186
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	NA	5,40%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk		
3 Kontant andel af selskabets kommanditkapital				
Stamkapital udgør: 64.000 kommanditanparter á kr. 1.000	64.000.000	64.000.000		
Afgang kommanditkapital	-61.600.000			
Den kontante andel af stamkapitalen udgør: 2.400 kommanditanparter á kr. 1.000	2.400.000	64.000.000		
Investorhæftelse				
Kommanditkapital	2.400.000	64.000.000		
Opkrævet nettoindsud hos investorer	-2.400.000	-64.000.000		
Investorhæftelse i alt	0	0		
Pr. anpart	0	0		
4 EGENKAPITAL				
Kontant andel af kommanditkapital				
Kontant andel af kommanditkapital, primo	64.000.000	64.000.000		
Afgang kommanditkapital	-61.600.000	0		
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	0		
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	2.400.000	64.000.000		
Overført resultat				
Overført resultat, primo	51.291.247	25.913.713		
Overført af årets resultat	48.216.862	34.662.377		
Udlodning	-95.555.000	-9.284.842		
Overført resultat, ultimo	3.953.109	51.291.247		
EGENKAPITAL I ALT	6.353.109	115.291.247		
Udvikling i stamkapitalen	2012	2013	2014	2015
Kontant andel af kommanditkapital, primo		64.000.000	64.000.000	64.000.000
Afgang kommanditkapital				-61.600.000
Indskudt kontant	10.000			
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	63.990.000			
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	64.000.000	64.000.000	64.000.000	2.400.000

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån	0	236.814.736
Værdiregulering, primo	3.055.610	3.704.532
Årets værdiregulering	<hr/> -3.055.610	<hr/> -648.922
Værdiregulering, ultimo	<hr/> 0	<hr/> 3.055.610
Lån, dagsværdi	<hr/> 0	<hr/> 239.870.346
Ansvarlig lånekapital	0	16.500.000
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	<hr/> 0	<hr/> 256.370.346
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	237.272.278
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<hr/> 0	<hr/> 15.320.298
Langfristet del i alt	<hr/> 0	<hr/> 252.592.576
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<hr/> 0	<hr/> 3.777.770

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

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor selskaber ejet af NIAM V Denmark Residential AB . 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
- N5 Bolig ApS
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Holmegård Bolig
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj

Det samlede engagement vedrørende ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til t.kr. 1.234.366 pr. 31. december 2015.

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.

Selskabet er sambeskattet med NIAM Residential Partner ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

7 Nærstående Parter

K/S Vallensbæk Boligs nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
NIAM V Denmark Residential AB	Sverige	www.niam.se

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Komplementar NIAM Residential Partner ApS	Danmark