

K/S Vallensbæk Bolig

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

Årsrapport for 2014

(3. regnskabsår)

CVR nr. 34090866

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 7/4 2015



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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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. april 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 7. april 2015

Ernst & Young

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

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 2014
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 Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg

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 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. 11.630.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 23.032.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 34.662.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 115.291.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i februar 2015 solgt en væsentlig del af sine investeringer af investeringsejendommene, svarende til ca. 50% af den totale mængde af lejligheder med en salgspris af 200 mio. DKK.

Derudover 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 2014 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 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	2014 dkk	2013 dkk
Bruttofortjeneste		17.759.525	14.849.817
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster m.v.		17.759.525	14.849.817
Finansielle indtægter		32.324	19.369
Finansielle omkostninger	1	-6.161.551	-6.396.077
Resultat før dagsværdiregulering		11.630.298	8.473.109
Værdireguleringer	2	23.032.079	3.770.219
ÅRETS RESULTAT		34.662.377	12.243.328
 Resultatdisponering			
Overført resultat fra tidligere år		25.913.713	15.150.385
Udlodning		-9.284.842	-1.480.000
Årets resultat		34.662.377	12.243.328
Til disposition		51.291.247	25.913.713
 Der fordeles således:			
Overført til overført resultat, ultimo		51.291.247	25.913.713
		51.291.247	25.913.713

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	375.529.186	353.146.029
Materielle anlægsaktiver i alt		375.529.186	353.146.029
ANLÆGSAKTIVER I ALT		375.529.186	353.146.029
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		9.757	24.911
Tilgodehavende leje		531.726	240.889
Tilgodehavender i alt		541.483	265.801
Likvide beholdninger		5.635.278	5.989.813
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		6.176.762	6.255.614
AKTIVER I ALT		381.705.948	359.401.643

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 64.000.000			
Kontant andel af kommanditkapital	4	64.000.000	64.000.000
Overført resultat		51.291.247	25.913.713
EGENKAPITAL I ALT	5	115.291.247	89.913.713
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter		236.092.576	239.840.957
Ansvarlig lånekapital		16.500.000	16.500.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	252.592.576	256.340.957
Kortfristet del af langfristet gæld			
Skyldige renter ansvarlig lånekapital	6	3.777.770	4.431.451
Leverandører af varer og tjenesteydelser		371.250	0
Anden gæld		196.178	179.424
		9.476.926	8.536.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.822.125	13.146.973
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		266.414.701	269.487.930
PASSIVER I ALT		381.705.948	359.401.643
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
1 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	4.658.972	4.893.922
Renter, ansvarlig lånekapital	1.485.000	1.485.000
Gebyr	17.579	17.155
Finansielle omkostninger i alt	6.161.551	6.396.077
2 Værdireguleringer		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 3	22.383.157	2.448.029
Regulering af gæld til dagsværdi, jf. note 6	648.922	1.322.190
Værdireguleringer i alt	23.032.079	3.770.219
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	333.649.477	333.649.477
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	333.649.477	333.649.477
Regulering til dagsværdi, primo	19.496.552	17.048.523
Årets regulering	22.383.157	2.448.029
Regulering til dagsværdi, ultimo	41.879.709	19.496.552
Dagsværdi pr. 31.12.2013	375.529.186	353.146.029
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 5,4%, 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

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
4 Kontant andel af selskabets kommanditkapital		
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
Investorhæftelse		
Kommanditkapital	64.000.000	64.000.000
Opkrævet nettoindsud hos investorer	-64.000.000	-64.000.000
Investorhæftelse i alt	0	0
Pr. anpart	0	0
5 EGENKAPITAL		
Kontant andel af kommanditkapital		
Kontant andel af kommanditkapital, primo	64.000.000	64.000.000
Indskudt kontant	0	0
Kapitalforhøjelse opkrævet i året	0	0
Kontant andel af kommanditkapital, ultimo	64.000.000	64.000.000
Overført resultat		
Overført resultat, primo	25.913.713	15.150.385
Overført af årets resultat	34.662.377	12.243.328
Udlodning	-9.284.842	-1.480.000
Overført resultat, ultimo	51.291.247	25.913.713
EGENKAPITAL I ALT	<u>115.291.247</u>	<u>89.913.713</u>

NOTER

	<u>2014</u> dkk	<u>2013</u> dkk
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Lån, Nykredit	236.814.736	240.567.876
Værdiregulering, primo	3.704.532	5.026.721
Årets værdiregulering	-648.922	-1.322.190
	<u>3.055.610</u>	<u>3.704.532</u>
Lån, Nykredit til dagsværdi	<u>239.870.346</u>	<u>244.272.408</u>
Ansvarlig lånekapital	16.500.000	16.500.000
Langfristede gældsforpligtelser, til dagsværdi	<u>256.370.346</u>	<u>260.772.408</u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	237.272.278	239.142.957
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	15.320.298	17.198.000
	<u>252.592.576</u>	<u>256.340.957</u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>3.777.770</u>	<u>4.431.451</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. 375.529 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
- N5 Bolig ApS
- Holmegård Bolig II ApS
- K/S Holmegård Bolig
- K/S Østbrovej
- K/S Pilehøj

Værdien af ovenstående selvskyldnerkautioner beløber sig til maksimalt t.kr. 1.807.938.

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 administrationselskab 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.