



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
STORE KONGENSGADE 68
POSTBOKS 9015
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41
TLF: 33 30 15 15
FAX: 33 13 19 91
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Biskop Svane
Rentemestervej 14, 2400 København NV

CVR nr. 31073618

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ^{22/16} 2016


Rasmus Friis Jørgensen

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

Selskabets adresse

K/S Biskop Svane
Rentemestervej 14
2400 København NV



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for K/S Biskop Svane.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København NV, den 14. juni 2016

Komplementar

Komplementarselskabet Biskop Svane ApS


Rasmus Friis Jørgensen


Tomas Jandorf


Michael Håber Borchers



Den uafhængige revisors erklæringer

Til virksomhedsdeltagerne i K/S Biskop Svane

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Biskop Svane for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 14. juni 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR. Nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
Statsautoriseret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets indgåede lejekontrakt er uopsigelig frem til 2022.

Selskabet er efter regnskabsårets udløb omdannet til et anpartsselskab og konsekvenserne heraf for selskabet er indregnet i årsrapporten for 2015.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen foretages til markedsvurdering. Ejendommen er værdiansat svarende til et afkastkrav på knapt 6 % med en nettoleje på t.kr. 5.959, hvilket under hensyntagen til beliggenhed og lejers bonitet vurderes rimeligt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet er efter regnskabsårets udløb omdannet til et anpartsselskab ligesom der i forbindelse hermed vil blive gennemført en kapitalforhøjelse i det nystiftede selskab.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Biskop Svane for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med de ændringer der følger af at virksomheden er et kommanditselskab.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning om 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indregnes nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodiserede lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat

K/S Biskop Svane er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor skatten påhviler de enkelte kommanditister. Der afsættes således ikke aktuel eller udskudt skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Selskabets anlægsaktiver vedrører investeringer i erhvervslejemål, med drift for øje. Der foretages derfor ikke afskrivninger på ejendomme. Ejendommen værdireguleres til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af afkastbaseret model. Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN - fortsat

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat	3.821.094	5.437.833
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.290.728	0
Dagsværdiregulering af gæld.....	677.733	447.756
Driftsresultat	6.434.089	4.990.077
Finansielle indtægter.....	0	1
Finansielle omkostninger.....	3.368.863	3.546.801
ÅRETS RESULTAT	3.065.226	1.443.277
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	3.290.728	0
Overført resultat.....	-225.502	1.443.277
Disponeret i alt	3.065.226	1.443.277

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter	2015 kr.	2014 kr.
1 Investeringsejendomme.....	100.000.000	96.709.272
Materielle anlægsaktiver.....	100.000.000	96.709.272
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	100.000.000	96.709.272
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	0	14.750
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere m.v.....	0	19.320
Andre tilgodehavender.....	0	0
Tilgodehavender	0	34.070
Likvide beholdninger.....	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	0	34.070
AKTIVER I ALT.....	100.000.000	96.743.342

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital.....	600.000	3.000.000
2 Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver.....	3.290.728	0
3 Overført resultat.....	-2.673.121	5.843.373
EGENKAPITAL I ALT.....	1.217.607	8.843.373
Udskudt skat.....	8.290.992	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	8.290.992	0
4 Langfristet gæld til banker.....	78.756.020	83.742.014
Deposita.....	3.205.711	3.100.707
Langfristede gældsforpligtelser.....	81.961.731	86.842.721
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3.232.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....	2.222.609	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	88.453	8.866
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	162.680	0
Anden gæld.....	2.823.928	1.048.382
Kortfristede gældsforpligtelser.....	8.529.670	1.057.248
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	90.491.401	87.899.969
PASSIVER I ALT.....	100.000.000	96.743.342
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1 - Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	96.709.272	95.048.225
Tilgang	0	1.661.047
Opskrivning til dagsværdi	3.290.728	0
Kostpris 31. december	100.000.000	96.709.272

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige, løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast, indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand. Vedrørende ejendommens lejeindtægter, vedrører disse offentlig lejer.

Som løbende driftsafkast er anvendt 6%. Såfremt afkastkravet ændrer sig med 1%, vil værdien af ejendommen ændre sig med ca. t.kr. 19.000.

2 - Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver

Årets opskrivning	3.290.728	0
Saldo 31. december	3.290.728	0

3 - Overført resultat

Saldo 1. januar	5.843.373	4.400.096
Regulering udskudt skat.....	-8.290.992	0
Overført i henhold til resultatdisponering	-225.502	1.443.277
Saldo 31. december	-2.673.121	5.843.373

4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Primo 2015 kr.	Ultimo 2015 kr.	Afdrag næste år
Prioritets- og bankgæld	83.294.258	81.988.020	3.232.000
	83.294.258	81.988.020	3.232.000
Kursværdi, prioritetsgæld		81.988.020	83.742.014
Restgæld, prioritetsgæld		81.469.752	83.294.258
Samlet kursregulering		518.268	447.756
Årets kursregulering		677.733	447.756



Noter - fortsat

4 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 60.547 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 100.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank, 20.922 t.kr., er der tinglyst ejerpantebreve på i alt t.kr. 23.000.