

K/S Nykøbing Mors

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 27 97 41 63

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. maj 2016

Brigitte Aaslyng, Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Nykøbing Mors c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 27 97 41 63 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Andsager Permin Anders Schnack Claus Blume Caspersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Nykøbing Mors c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Nykøbing Mors. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Bestyrelse

Claus Andsager Permin

Anders Schnack

Claus Blume Caspersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Nykøbing Mors

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Nykøbing Mors for regnskabsåret 1. januar- 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2015 værdiansat til TDKK 8.476 og er p.t. ikke lejet ud. Endvidere har selskabets 1. prioritetslångiver begæret begge ejendomme på tvangsauktion. Ejendommen i Nykøbing Mors er solgt på tvangsauktion den 15. marts 2016. Selskabet forventer, at ejendommen i Mårslet sælges på tvangsauktion i juni 2016, og selskabet kan ikke vurdere værdien af ejendommen ved et tvangssalg. Selskabet har derfor ikke kunnet dokumentere værdiansættelsen af ejendommen pr. 31. december 2015, hvorfor vi tager forbehold herfor.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for 2015, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 – afsnit "Going concern", hvori ledelsen redegør for den negative egenkapital inklusiv ikke indbetalt kommanditistkapital. Selskabet forventer ikke at fortsætte driften og indregning, måling og klassifikation sker under hensyntagen hertil. En forudsætning for solvent afvikling af selskabet er, at selskabets kommanditister kan og vil honorere det fremtidige likviditetsbehov, alternativt at der opnås en akkordring hos selskabets långiver. Såfremt dette ikke lykkedes vil selskabet gå konkurs.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27. maj 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet forventes afviklet i 2016. Lukning af selskabet kræver indskud fra selskabets kommanditister eller en aftale med 1. prioriteten omkring en eftergivelse af deres udestående.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen i Nykøbing Mors har fra 1. februar 2013 stået tom, og ejendommen i Mårslet har som følge af lejers opsigelse stået tom fra 1. august 2015. Idet selskabets lejer på begge ejendomme ikke har ønsket at forlænge lejekontrakterne. Som konsekvens er begge ejendomme begæret på tvangsaktion af selskabets 1. prioritetslångiver, med henblik på et salg i 2016.

Resultatet for 2015 viser et underskud på TDKK. 2.899, hvilket primært kan henføres til samlet nedskrivning for ejendommene og tomgangsperiode for ejendommen i Mårslet.

For regnskabsåret 2016 forventes et negativt resultat før eventuel indregnet eftergivelse af gæld fra selskabets 1. prioritet.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom i Nykøbing Mors er i foråret solgt på tvangsauktion for en pris på TDKK 3.900. Ejendommen i Mårslet er begæret på auktion i sommeren 2016.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Nykøbing Mors for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år. Som følge af den forventede afvikling af selskabet i 2016 aflægges årsregnskabet ikke under forudsætning om fortsat drift.

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.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		3.431	411.680
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-2.249.526	-10.887.782
Resultat før finansielle poster		-2.246.095	-10.476.102
Andre finansielle omkostninger.....	3	-653.361	-676.770
Årets resultat		-2.899.456	-11.152.872
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-2.899.456	-11.152.872
I alt		-2.899.456	-11.152.872

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme.....		8.476.000	10.745.000
Materielle anlægsaktiver	4	8.476.000	10.745.000
Anlægsaktiver		8.476.000	10.745.000
Andre tilgodehavender.....		95	0
Tilgodehavende moms.....		8.752	0
Periodeafgrænsningsposter.....		1.980	1.312
Tilgodehavender		10.827	1.312
Likvider		454.261	1.103.180
Omsætningsaktiver		465.088	1.104.492
Aktiver		8.941.088	11.849.492
 Passiver			
Indskud kommanditister.....		7.304.658	3.257.501
Overført resultat.....		-11.257.649	-8.358.193
Egenkapital	5	-3.952.991	-5.100.692
Gæld til kreditinstitutter.....	6	0	536.984
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	12.092.964	16.715.753
Anden gæld.....		801.115	234.431
Kortfristede gældsforpligtelser		12.894.079	16.950.184
Gældsforpligtelser		12.894.079	16.950.184
Passiver		8.941.088	11.849.492
 Eventualposter mv.	 7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af selskabets ejendomme i 2015

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til TDKK 8.476 pr. 31. december 2015, fordelt med TDKK 3.900 på ejendommen på Nykøbing Mors og TDKK 4.576 på ejendommen i Mårslet.

Ejendommen på Nykøbing Mors er værdiansat på grundlag af opnåede salgspris på tvangsaktion foretaget 15. marts 2016.

Ejendommen i Mårslet er værdiansat 25% lavere end den aktuelle restgæld på ejendommen. Lejeren af ejendommen i Mårslet har opsagt lejeaftalen med fraflytning i august 2015 og er fraflyttet ejendommen. Ejendommen er under tvangsauktion.

Der er således væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været involveret eksterne eksperter ved måling af dagsværdien.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommenes dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendomme og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Noter

En forudsætning for solvent afvikling er at selskabets kommanditister kan og vil honorere det fremtidige likviditetsbehov, alternativt at der opnås en akkordering hos selskabets långiver. Såfremt dette ikke lykkedes vil selskabet gå konkurs.

Selskabets 2. prioritetslångiver har indgået aftale med investorerne omkring nedbringelse af deres lån.

Selskabets egenkapital inkl. den ikke indbetalte kommanditistkapital er negativ pr. 31. december 2015 og selskabets 1. prioritetslångiver har i 2016 begæret selskabets ejendomme på tvangsauktion. Selskabets årsrapport for 2015 aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift (going concern). Der er taget højde herfor i forbindelse med indregning, måling og præsentation.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.269.000	-10.655.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	19.474	-232.782
	-2.249.526	-10.887.782
3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	653.361	676.770
	653.361	676.770
4 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....		20.899.525
Kostpris 31. december 2015.....		20.899.525
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-10.154.525
Årets værdireguleringer.....		-2.269.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-12.423.525
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		8.476.000

Noter

5 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Kommanditkapital.....	3.400.000	0	0	3.400.000
Heraf ikke indbetalt.....	-142.499	0	0	-142.499
Indskud investorer (kaution).....	0	4.047.157	0	4.047.157
Indskud kommanditister.....	3.257.501	4.047.157	0	7.304.658
Overført resultat.....	-8.358.193	0	-2.899.456	-11.257.649
I alt.....	-5.100.692	4.047.157	-2.899.456	-3.952.991

Der er udstedt 5 andele af DKK 680.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Nykøbing Mors der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Efter 5 år.....	0	0
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
Langfristet del.....	0	0
Indenfor 1 år.....	11.575.455	16.178.769
	11.575.455	16.178.769
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	536.984	304.201
Årets regulering, netto.....	-19.475	232.783
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....	517.509	536.984
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	12.092.964	16.715.753

7 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 150. Desuden er der indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Management. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 45.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 12.093 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 8.476, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter. Endvidere har kommanditisterne afgivet selvskyldnerkaution.