

## **K/S Nykøbing Mors**

**CVR nr. 27 97 41 63**

### **Årsrapport 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
27. april 2015

---

**Henrik Andersen, Dirigent**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-15

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Claus Andsager Permin, formand Anders Schnack Claus Blume Caspersen
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Nykøbing Mors c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 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 16. april 2015

Bestyrelse

---

Claus Andsager Permin  
Formand

---

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 2014, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 afsnit "Værdiansættelse af selskabets ejendomme i 2014", hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring den værdi, som selskabets investeringsejendomme er indregnet til pr. 31. december 2014.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital inklusiv ikke indbetalt kommanditistkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af reetablering af selskabets egenkapital via fremtidige overskud, investorbetalinger og/eller gældseftergivelse. Vi henviser til note 1 – afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets 2. prioritetslån, der skal genforhandles årligt. Vi henviser til note 1, afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for denne usikkerhed.

Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

### 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 16. april 2015

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen i Nykøbing Mors har fra 1. februar 2013 stået tom, og ejendommen i Mårslet vil stå tom fra 1. juli 2015, idet nuværende lejer ikke har forlænget lejekontrakten. For 2015 forventer ledelsen, at ejendommen i Nykøbing Mors sælges, og ejendommen i Mårslet overtages af Realkredit Danmark.

Resultatet for 2014 viser et underskud på TDKK. 11.153, hvilket primært kan henføres til samlet nedskrivning for ejendommene og tomgangsperiode for ejendommen i Nykøbing Mors.

For regnskabsåret 2015 forventes et negativt resultat.

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

## **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er 1. marts 2015 indgået en betinget handelsaftale med Arne Andersen Vrå A/S om salg af ejendommen i Nykøbing Mors til en samlet aftalt købesum på TDKK 7.250, hvoraf der på overtagelsesdagen kontant betales udviklingshonorar TDKK 1.023 til Green Estate Holding ApS samt køb af ekstra grundareal TDKK 500 til Morsø Kommune.

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 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### 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 nettojusteringer, 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 anskaffelsestallet 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 salgsspris 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

	<b>Note</b>	<b>2014</b> DKK	<b>2013</b> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>411.680</b>	<b>380.639</b>
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	-10.887.782	-46.126
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>-10.476.102</b>	<b>334.513</b>
Andre finansielle omkostninger.....	3	-676.770	-652.221
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-11.152.872</b>	<b>-317.708</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat.....		-11.152.872	-317.708
<b>I alt</b> .....		<b>-11.152.872</b>	<b>-317.708</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b> DKK	<b>2013</b> DKK
Investeringsejendomme.....		10.745.000	21.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	4	<b>10.745.000</b>	<b>21.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>10.745.000</b>	<b>21.400.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	11.949
Periodeafgrænsningsposter.....		1.312	1.292
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>1.312</b>	<b>13.241</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>1.103.178</b>	<b>161.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>1.104.490</b>	<b>174.427</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>11.849.490</b>	<b>21.574.427</b>
 <b>Passiver</b>			
Indskud kommanditister.....		3.257.501	1.957.501
Overført resultat.....		-8.358.195	2.794.677
<b>Egenkapital</b> .....	5	<b>-5.100.694</b>	<b>4.752.178</b>
Gæld til kreditinstitutter.....	6	0	11.044.206
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>0</b>	<b>11.044.206</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	16.715.753	5.576.858
Anden gæld.....		234.431	201.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>16.950.184</b>	<b>5.778.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> .....		<b>16.950.184</b>	<b>16.822.249</b>
<b>Passiver</b> .....		<b>11.849.490</b>	<b>21.574.427</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	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 medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

### Værdiansættelse af selskabets ejendomme i 2014

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til TDKK 10.745 pr. 31. december 2014, fordelt med TDKK 5.720 på ejendommen på Nykøbing Mors og TDKK 5.025 på ejendommen i Mårslet.

Ejendommen på Nykøbing Mors er værdiansat på grundlag af betinget salgsaftale indgået i 2015 og ledelsen forventer dette salg endeligt gennemført i 2015.

Lejeren af ejendommen i Mårslet har opsagt lejeaftalen med fraflytning i juni 2015 og det forventes, at ejendommen overtages af panthavere, hvorfor der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelsen heraf.

Ledelsen har udarbejdet en intern værdiansættelse af ejendommen i Mårslet, baseret på et afkastkrav på 7,25%, som udviser en værdi på TDKK 5.040.

Som følge af, at ledelsen forventer at panthaverne overtager ejendommen i Mårslet i 2015 og den heraf følgende usikkerhed omkring værdien, er ejendommen skønsmæssigt nedskrevet til restgælden på prioritetslånet på TDKK 5.025.

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. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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 markedsf forhold 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.

Selskabets 2. prioritetslån i LMN Finance har årlig genforhandling. Ledelsen forventer at selskabets finansiering kan fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud, investorindbetalinger og/eller gældseftergivelse.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 5.200.

## Noter

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-10.655.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	-232.782	-46.126
	<b>-10.887.782</b>	<b>-46.126</b>
<b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	676.770	652.221
	<b>676.770</b>	<b>652.221</b>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2014.....		20.899.525
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>20.899.525</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....		500.475
Årets værdireguleringer.....		-10.655.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....</b>		<b>-10.154.525</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>10.745.000</b>
<p>Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.</p>		
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	7,25	6,50
<p>Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:</p>		
+0,5%	-700	
-0,5%	804	

## Noter

### 5 Egenkapital

	1/1-14 DKK	Indskud / regulering af stamkapital DKK	Årets resultat DKK	31/12-14 DKK
Kommanditkapital.....	3.400.000	0	0	3.400.000
Heraf ikke indbetalt.....	-1.442.499	1.300.000	0	-142.499
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>1.957.501</b>	<b>1.300.000</b>	<b>0</b>	<b>3.257.501</b>
Overført resultat.....	2.794.677	0	-11.152.872	-8.358.195
<b>I alt.....</b>	<b>4.752.178</b>	<b>1.300.000</b>	<b>-11.152.872</b>	<b>-5.100.694</b>

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:

Efter 5 år.....	0	8.989.470
Mellem 1 og 5 år.....	0	1.875.535
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>10.865.005</b>
Indenfor 1 år.....	16.178.769	5.576.858
	<b>16.178.769</b>	<b>16.441.863</b>
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014.....	304.201	258.075
Årets regulering, netto.....	232.783	46.126
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2014.....</b>	<b>536.984</b>	<b>304.201</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>	<b>16.715.753</b>	<b>16.746.064</b>

### 7 Eventualposter mv.

#### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 125. Desuden er der indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Management. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 50.

## Noter

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 16.950 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 10.745, 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.