

K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/04/2015

Per Solberg Hansen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD
Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Telefonnummer: 35381901

CVR-nr: 21827835

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5
Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2014 for perioden 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Det er vor opfattelse at årsrapporten er aflagt efter lovgivningens krav. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapportens informationer som helhed giver et retvisende billede.

København, den 26/03/2015

Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 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 handlinger 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Bagsværd, 26/03/2015

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -469.241, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 16.213.381.

Der er efter ledelsens opfattelse ikke væsentlig usikkerheder ved indregning og måling af aktiverne.

Årsregnskabet for 2014 har ikke i væsentlig grad været påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter bestyrelsens skøn indtruffet øvrige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Ejendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen. Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi, hvor nettoleje-indtægten - beregnet som mulige lejeindtægter incl. tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav, eventuelt suppleret med i en prisfastsættelse foretaget af en ejendomsmægler eller kreditinstitut.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultat fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		2.680.648	2.783.126
Ejendomsomkostninger	1	-600.058	-192.667
Administrationsomkostninger	2	-147.502	-143.819
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.880.269	602.680
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		76.123	-23.974
Bruttoresultat		128.942	3.025.346
Resultat af ordinær primær drift		128.942	3.025.346
Andre finansielle indtægter		0	2
Øvrige finansielle omkostninger	3	-598.183	-691.319
Ordinært resultat før skat		-469.241	2.334.029
Ekstraordinære indtægter		0	0
Ekstraordinære omkostninger		0	0
Ekstraordinært resultat før skat		-469.241	2.334.029
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-469.241	2.334.029
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-469.241	2.334.029
I alt		-469.241	2.334.029

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		40.550.400	42.115.200
Materielle anlægsaktiver i alt	4	40.550.400	42.115.200
Anlægsaktiver i alt		40.550.400	42.115.200
Andre tilgodehavender	5	109.916	1.257
Periodeafgrænsningsposter		23.295	21.309
Tilgodehavender i alt		133.211	22.566
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		133.211	22.566
Aktiver i alt		40.683.611	42.137.766

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		3.197.593	3.197.593
Overført resultat		13.015.788	13.485.029
Egenkapital i alt	6	16.213.381	16.682.622
Gæld til realkreditinstitutter		20.897.990	21.577.349
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	20.897.990	21.577.349
Gæld til realkreditinstitutter		603.237	593.752
Gæld til banker		1.423.937	1.930.077
Anden gæld	8	1.545.066	1.353.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.572.240	3.877.795
Gældsforpligtelser i alt		24.470.230	25.455.144
Passiver i alt		40.683.611	42.137.766

Noter

1. Ejendomsomkostninger

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse ejendommen	75.619	18
Istandsættelse ifm. genudlejning	263.129	31
Opgavestyning	35.000	-
Markedsføringsbidrag lejer	69.000	60
Varme, el og fællesomkostninger modul 7+8 m.v. tidl.år	32.226	-
Varme, el og fællesomkostninger modul 7/8 m.v.	73.449	95
Varme, el og fællesomkostninger, tomgang	51.391	-
Henlæggelse fra varmeregnskab	-53.730	-53
Tab lejer, fællesomk. og varme fraflyttet lejer	0	-4
Ejendomsadministration	30.934	30
Generalforsamling og møder	12.568	9
Kontorartikler, gebyrer m.v.	9.972	6
Gaver	500	1
	600.058	193

2. Administrationsomkostninger

	2014	2013
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	32.532	33
Oprettelse digital postkasse	1.500	-
Konsulentassistance, ejendomme m.v.	50.000	-
Revision og regnskabsmæssig assistance m.v.	37.500	40
Økonomisk assistance m.v.	7.200	11
Bestyrelseshonorarer	0	50
Ansvarsforsikring	5.000	5
Momsandel, ej refunderet	13.770	5
	147.502	144

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2014 kr.	2013 t.kr.
Renter Alm. Brand Bank 0853200	80.031	162
Prioritetsrenter, DLR	507.441	518
Renter tilknyttede selskaber	5.046	5
Renter mellemværende administrator	5.665	6
	598.183	691

4. Materielle anlægsaktiver i alt

M.D. Madsensvej 14-16, Allerød

	2014 kr.	2013 t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2014	31.814.920	31.782
Tilgang i årets løb	315.469	33
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2014	32.130.389	31.815
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2014	10.300.280	9.697
Årets regulering	-1.880.269	603
Saldo pr. 31. december 2014	8.420.011	10.300
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2014	40.550.400	42.115
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	6,25%	6,25%

Offentlig ejendomsvurdering 2013: kr. 19.400.000,
heraf grundværdi kr. 2.735.900.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter m.v. samt erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller assistance fra uafhængig ejendomsmægler.

5. Andre tilgodehavender

	2014 kr.	2013 t.kr.
Udlæg lejer ombygning/indretning	105.000	-
Udlæg	3.125	-
Gebyr, varmeregnskab	0	1
Erstatning, leverandør	1.791	-
	109.916	1

6. Egenkapital i alt

	Saldo pr. 1/1 2014	Overført resultat	Saldo pr. 31/12 2014
Kontant del af kommanditkapital	3.197.593	0	3.197.593
Opskrivning ejendom	10.300.280	-1.880.269	8.420.011
Overført resultat	3.184.749	1.411.028	4.595.777
	16.682.622	-469.241	16.213.381

Kommanditkapitalen udgør kr. 14.400.000.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2014 kr.	2013 t.kr.
DLR 60	11.982.000	11.982
DLR 61	9.411.030	10.005
	21.393.030	21.987
Kursregulering primo	184.320	160
Årets regulering	-76.123	24
Kursregulering ultimo	108.197	184
Prioritetsgæld, kursreguleret	21.501.227	22.171
Heraf kortfristet del	-603.237	-594
Langfristet prioritetsgæld	20.897.990	21.577

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 16.102 efter 5 år.

8. Anden gæld

	2014 kr.	2013 t.kr.
Henlæggelse til vedligeholdelse	80.935	68
Mellemværende komplementar	129.690	131
Mellemværende administrator	62.492	34
Deposita	751.528	789
Momsafregning	220.408	149
Periodiserede renter bank	3.000	4
Afregninger, fællesomkostninger 2014	98.274	-
Skyldig afregning tidl. år	34.095	1
Varme- og vandafregning nye vand-/varmeår	24.767	76
Skyldig revisor	42.100	44
Skyldig konsulentassistance	47.775	-
Skyldige administrationsomkostninger	0	3
Skyldig renovation	7.7420	7
Skyldig vicevært	0	19
Skyldige håndværkerudgifter m.v.	42.260	29
	1.545.066	1.354

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 21.393.030 er udstedt realkreditpantebrev nom. kr. 23.964.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på kr. 40.550.400.

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der deponeret ejerpantebrev stort kr. 3.000.000 samt skadesløsbrev stort kr. 24.000.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på kr. 40.550.400.

Til sikkerhed for mellemværende med bank er der transport i ejendommens huslejeindtægter og den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

10. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som selskabet har haft transaktioner med i regnskabsåret:

Der er mellemværende med M.D. Madsensvej, 1999 ApS. Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.