

K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD

Charlottenlund Stationsplads 2
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/04/2016

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 | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: 35381901

CVR-nr: 21827835

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
Kostskolevej 5-7
2880 Bagsværd
DK Danmark
CVR-nr: 18897385
P-enhed: 1003598782

Ledespåtegning

Bestyrelsen har aflagt årsrapport for 2015 for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09/04/2016

Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

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 2015 - 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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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, 09/04/2016

Mette Storgaard Høffner

Registreret revisor Mette Storgaard Høffner
CVR: 18897385

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.330.301, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 18.543.682.

Eventuel usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 11 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2015 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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer indeholder årets regulering til dagsværdi af ejendomme og tilhørende finansielle forpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Balance

Balancen opstilles i kontoform.

Investeringsjendom

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 2015 - 31. dec 2015

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| Nettoomsætning | | 2.702.921 | 2.680.648 |
| Ejendomsomkostninger | 1 | -352.318 | -600.058 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -161.261 | -147.502 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 729.600 | -1.880.269 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | | -39.989 | 76.123 |
| Bruttoresultat | | 2.878.953 | 128.942 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.878.953 | 128.942 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 3 | -548.652 | -598.183 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.330.301 | -469.241 |
| Ekstraordinære indtægter | | 0 | 0 |
| Ekstraordinære omkostninger | | 0 | 0 |
| Ekstraordinært resultat før skat | | 2.330.301 | -469.241 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 2.330.301 | -469.241 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.330.301 | -469.241 |
| I alt | | 2.330.301 | -469.241 |

Balance 31. december 2015

Aktiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 41.280.000 | 40.550.400 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4 | 41.280.000 | 40.550.400 |
| Anlægsaktiver i alt | | 41.280.000 | 40.550.400 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 109.916 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 23.842 | 23.295 |
| Tilgodehavender i alt | | 23.842 | 133.211 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 23.842 | 133.211 |
| Aktiver i alt | | 41.303.842 | 40.683.611 |

Balance 31. december 2015

Passiver

| | Note | 2015 kr. | 2014 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | 5 | 3.197.593 | 3.197.593 |
| Overført resultat | | 15.346.089 | 13.015.788 |
| Egenkapital i alt | | 18.543.682 | 16.213.381 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.331.164 | 20.897.990 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6 | 20.331.164 | 20.897.990 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 609.552 | 603.237 |
| Gæld til banker | | 235.337 | 1.423.937 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | 7 | 1.584.107 | 1.545.066 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.428.996 | 3.572.240 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 22.760.160 | 24.470.230 |
| Passiver i alt | | 41.303.842 | 40.683.611 |

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

| | Registreret kapital mv. kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital, primo | 3.197.593 | 13.015.788 | 16.213.381 |
| Årets resultat | 0 | 2.330.301 | 2.330.301 |
| Egenkapital, ultimo | 3.197.593 | 15.346.089 | 18.543.682 |

Noter

1. Ejendomsomkostninger

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|-------------|
| | kr. | t.kr |
| Vedligeholdelse ejendommen | 3.541 | 76 |
| Istandsættelse ifm. genudlejning, rest | 136.547 | 263 |
| Vedligeholdelse varmeanlæg 2014 | 53.858 | - |
| Opgavestyring | 4.420 | 35 |
| Markedsføringsbidrag lejer | 101.250 | 69 |
| Varme, el og fællesomkostninger modul 7+8 m.v. tidl.år | -8.857 | 32 |
| Varme, el og fællesomkostninger modul 7/8 m.v., afsat | 39.800 | 73 |
| Varme, el og fællesomkostninger, tomgang, afsat | 20.828 | 51 |
| Henlæggelse fra varmeregnskab | -54.136 | -54 |
| Ejendomsadministration | 31.701 | 31 |
| Generalforsamling og møder | 9.866 | 13 |
| Danske ejendomsmedier, lejeremner | 4.793 | - |
| Kontorartikler, gebyrer m.v. | 8.309 | 10 |
| Gaver | 398 | 1 |
| | 352.318 | 600 |

2. Administrationsomkostninger

| | 2015 | 2014 |
|---|----------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Selskabsadministration | 33.348 | 33 |
| Oprettelse digital postkasse | 0 | 1 |
| Konsulentassistance, ejendomme m.v. | 50.000 | 50 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance m.v. | 38.500 | 38 |
| Økonomisk assistance m.v. | 11.475 | 7 |
| Ansvarsforsikring | 5.000 | 5 |
| Gebyrer, bank | 15.750 | - |
| Momsandel, ej refunderet | 7.188 | 14 |
| | 161.261 | 148 |

3. Øvrige finansielle omkostninger

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Renter Alm. Brand Bank 0853200 | 58.005 | 80 |
| Prioritetsrenter, DLR | 483.080 | 507 |
| Renter tilknyttede selskaber | 5.067 | 5 |
| Renter mellemværende administrator | 2.500 | 6 |
| | 548.652 | 598 |

4. Materielle anlægsaktiver i alt

M.D. Madsensvej 14-16, Allerød

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|---|-------------------|---------------|
| Anskaffelsessum | | |
| Saldo pr. 1. januar 2015 | 32.130.389 | 31.815 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 315 |
| Afgang i årets løb | 0 | - |
| Saldo pr. 31. december 2015 | 32.130.389 | 32.130 |
| Op-/nedskrivninger | | |
| Saldo pr. 1. januar 2015 | 8.420.011 | 10.300 |
| Årets regulering | 729.600 | -1.880 |
| Saldo pr. 31. december 2015 | 9.149.611 | 8.420 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 | 41.280.000 | 40.550 |
| Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt | 6,25% | 6,25% |

Offentlig ejendomsvurdering 2014: kr. 19.400.000,
heraf grundværdi kr. 2.735.900.

5. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 14.400.000.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------------|---------------|
| | kr. | t.kr. |
| DLR 60 | 11.982.000 | 11.982 |
| DLR 61 | 8.810.530 | 9.411 |
| | <u>20.792.530</u> | <u>21.393</u> |
| Kursregulering primo | 108.197 | 184 |
| Årets regulering | 39.989 | -76 |
| Kursregulering ultimo | <u>148.186</u> | <u>108</u> |
| Prioritetsgæld, kursreguleret | 20.940.716 | 21.501 |
| Heraf kortfristet del | -609.552 | -603 |
| Langfristet prioritetsgæld | <u>20.331.164</u> | <u>20.898</u> |

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 14.523 efter 5 år.

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| Henlæggelse til fornyelser | 93.913 | 81 |
| Mellemværende komplementar | 130.022 | 130 |
| Mellemværende administrator | 34.856 | 62 |
| Deposita | 769.170 | 752 |
| Momsafregning | 286.269 | 220 |
| Periodiserede renter bank | 90 | 3 |
| Afregninger, fællesomkostninger 2015 | 99.432 | 98 |
| Skyldig afregning tidl. år | 0 | 34 |
| Varme- og vandafregning nye vand-/varmeår | 64.797 | 25 |
| Skyldig revisor | 38.500 | 42 |
| Skyldig konsulentassistance | 0 | 48 |
| Skyldig forsikring | 23.112 | - |
| Skyldig renovation | 9.089 | 8 |
| Elafregning | 2.450 | - |
| Skyldig kontorhold, administration m.v. | 11.360 | - |
| Skyldige håndværkerudgifter m.v. | 21.047 | 42 |
| | <u>1.584.107</u> | <u>1.545</u> |

8. Oplysning om 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.

Afkastkravet der ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6,25%, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.m.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocent på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

| Afkastkrav | Værdi af ejendom(kr.) | Egenkapital (kr.) |
|------------|-----------------------|-------------------|
| +0,25% | 39.692.300 | 16.955.982 |
| Uændret | 41.280.000 | 18.543.682 |
| -0,25% | 43.000.000 | 20.263.682 |

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

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

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

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapporten.

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. kr. 20.792.530 er udstedt realkreditpantebrev nom. kr. 23.964.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på kr. 41.280.000.

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. 41.280.000.

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

11. Information om transaktioner med nærtstående parter foretaget på markedsvilkår

Der er ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

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