

K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD

Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/04/2018

Jacob Hansen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

Telefonnummer: 45260102

CVR-nr: 21827835

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

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 2017 for perioden 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Kgs. Lyngby, den 28/03/2018

Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kommanditisterne i K/S M.D. Madsensvej 14-16, Allerød

Baseret på selskabets bogføring samt oplysninger fra ledelsen har jeg ydet assistance med opstilling af årsregnskabet for K/S M.D. Madsensvej 14-16, Allerød for perioden 1. januar 2017 – 31. december 2017.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven samt FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bagsværd, 28/03/2018

Mette Storgaard Høffner , mne11058

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. 1.449.661, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 20.255.618.

Eventuel usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 10 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet for 2017 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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

Investeringsejendom

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til amortiseret kostpris.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning	1	2.571.555	2.608.990
Ejendomsomkostninger	2	-248.085	-473.198
Administrationsomkostninger	3	-254.556	-321.162
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-208.000	-512.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	148.186
Bruttoresultat		1.860.914	1.450.816
Resultat af ordinær primær drift		1.860.914	1.450.816
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger	4	-411.253	-438.541
Ordinært resultat før skat		1.449.661	1.012.275
Årets resultat		1.449.661	1.012.275
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.449.661	1.012.275
I alt		1.449.661	1.012.275

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		40.560.000	40.768.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	40.560.000	40.768.000
Anlægsaktiver i alt		40.560.000	40.768.000
Andre tilgodehavender	6	84.854	182.840
Periodeafgrænsningsposter		0	23.434
Tilgodehavender i alt		84.854	206.274
Likvide beholdninger		465.133	44.540
Omsætningsaktiver i alt		549.987	250.814
Aktiver i alt		41.109.987	41.018.814

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	7	3.197.593	3.197.593
Overført resultat		17.058.025	16.358.364
Egenkapital i alt		20.255.618	19.555.957
Gæld til realkreditinstitutter		17.687.492	19.320.248
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	17.687.492	19.320.248
Gæld til realkreditinstitutter		1.629.982	862.730
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	9	1.536.895	1.279.879
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.166.877	2.142.609
Gældsforpligtelser i alt		20.854.369	21.462.857
Passiver i alt		41.109.987	41.018.814

Noter

1. Nettoomsætning

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Huslejeindtægter m.v.		
Husleje m.v.	2.498.504	2.403
Lejer, rest istandsættelse v/fracflytning	9.687	44
Henlæggelse fra varmeregnskab	54.946	54
Andre henlæggelser	8.418	14
Andre henlæggelser tidl. år	0	94
	2.571.555	2.609

2. Ejendomsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Vedligeholdelse ejendommen	34.536	43
Istandsættelse ifm. genudlejning, netto	30.416	212
Vedligeholdelse varmeanlæg	2.721	-
Opgavestyring/arkitekt	0	30
Markedsføringsbidrag lejer	83.776	67
Varme, el og fællesomkostninger kld. tidl.år	27.065	-17
Varme, el og fællesomkostninger kld., tomgang m.v.	24.395	65
Ejendomsadministration	32.753	33
Henvisningsprovision, mægler	0	17
Generalforsamling og møder	6.498	16
Danske ejendomsmedier, lejeremner	0	6
Kontorartikler, gebyrer m.v.	3.000	-
Repræsentation	2.925	1
	248.085	473

3. Administrationsomkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Selskabsadministration	33.782	34
Ekstraselskabsadministration	5.700	-
Fagligt arrangement, konference	0	1
Konsulentassistance, ejendomme m.v.	100.000	50
Ekstra konsulentassistance, ejendomme mv	50.000	-
Regnskabsmæssig assistance m.v.	35.000	35
Økonomisk assistance m.v.	14.625	9
Advokat, lejersag	0	28
Forlig, lejersag	0	150
Ansvarsforsikring	2.500	5
Gebyrer, bank	1.266	1
Momsandel, ej refunderet	10.683	8
	254.556	321

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Renter Alm. Brand Bank 0853200	2.590	1
Prioritetsrenter, DLR	403.594	433
Renter tilknyttede selskaber	5.069	5
	411.253	439

5. Materielle anlægsaktiver i alt

M.D. Madsensvej 14-16, Allerød

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Anskaffelsessum		
Saldo pr. 1. januar 2017	32.130.389	32.130
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
Saldo pr. 31. december 2017	32.130.389	32.130
Op-/nedskrivninger		
Saldo pr. 1. januar 2017	8.637.611	9.150
Årets regulering	-208.000	-512
Saldo pr. 31. december 2017	8.429.611	8.638
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017	40.560.000	40.768
Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt	6,25%	6,25%

Offentlig ejendomsvurdering 2017: kr. 19.400.000,
heraf grundværdi kr. 2.735.900.

6. Andre tilgodehavender

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Restance, lejere	4.079	72
Udlæg el, lejere	8.284	1
Tilgode hos fraflyttet lejer	0	20
Anmeldt forsikringskade	33.733	-
Asfaltering, fællesomkostning o/5 år	38.360	58
Mellemværende med administrator	398	32
	84.854	183

7. Registreret kapital mv.

Kommanditkapitalen udgør kr. 14.400.000.

Den kontante del af kommanditkapitalen udgør kr. 3.197.593.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017	2016
	kr.	t.kr.
DLR 60	11.730.797	11.982
DLR 61	7.586.677	8.201
	<u>19.317.474</u>	<u>20.183</u>
Kursregulering primo	0	148
Årets regulering	0	-148
Kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld	19.317.474	20.183
Heraf kortfristet del	-1.629.982	-863
Langfristet prioritetsgæld	<u>17.687.492</u>	<u>19.320</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 11.098 efter 5 år.

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

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Skyldig udlodning, investor	93.750	-
Mellemværende komplementar	130.670	130
Deposita	782.593	703
Momsafregning	259.308	139
For meget betalt husleje, lejer	0	13
Afregninger, fællesomkostninger 2017	40.453	18
Omkostninger til fællesregnskab 2017	0	3
Afregning, Varme- og vandregnskab 2015/16	0	20
Vandregnskab 2017	5.445	2
Varmeregnskab nyt år	50.110	44
Afsat regnskabsmæssig assistance	35.000	35
Skyldig konsulentassistance	21.875	8
Afsat bestyrelsesforsikring	2.500	5
Skyldigt varmeregnskabshonorar	7.125	5
Skyldig forsikring	0	24
Skyldig renovation	16.585	23
El	5.572	-
Varme	0	12
Skyldig advokat	0	18
Udlæg for anden ejendom, netto	1.570	-
Skyldig udlæg m.v.	0	13
Skyldige håndværkerudgifter m.v.	84.339	65
	1.536.895	1.280

10. 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%	39.000.000	18.695.598
Uændret	40.560.000	20.255.598
-0,25%	42.250.000	21.945.598

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.

11. 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.

12. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. kr. 19.317.474 er udstedt realkreditpantebrev nom. kr. 23.964.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på kr. 40.560.000.

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. 40.560.000.

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

13. 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.