

# **K/S M.D. MADSENSVEJ 14-16. ALLERØD**

Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/04/2017**

---

**Jacob Kirschner Hansen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	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: 01/01/2016 - 31/12/2016

**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 2016 for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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 06/04/2017

## Bestyrelse

Erik Liljeberg

Jørgen Vieth

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision for det kommende år er fravalgt.

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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 2016 – 31. december 2016.

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 Ethiske 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, 06/04/2017

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. 1.012.275, som overføres til næste år, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 19.555.957.

### *Eventuel usikkerhed ved indregning og måling*

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

### *Usædvanlige forhold*

Årsregnskabet for 2016 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.

Som følge af ændringer i Årsregnskabsloven værdiansættes finansielle gældsforpligtelser fremover til amortiseret kostpris. Ændringen medfører en resultatvirkning på kr. 148.186.

## **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.

### *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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....	1	2.608.990	2.702.921
Ejendomsomkostninger .....	2	-473.198	-352.318
Administrationsomkostninger .....	3	-321.162	-161.261
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-512.000	729.600
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		148.186	-39.989
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.450.816</b>	<b>2.878.953</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.450.816</b>	<b>2.878.953</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-438.541	-548.652
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.012.275</b>	<b>2.330.301</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.012.275</b>	<b>2.330.301</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.012.275	2.330.301
<b>I alt .....</b>		<b>1.012.275</b>	<b>2.330.301</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		40.768.000	41.280.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>40.768.000</b>	<b>41.280.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>40.768.000</b>	<b>41.280.000</b>
Andre tilgodehavender .....	6	182.840	0
Periodeafgrænsningsposter .....		23.434	23.842
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>206.274</b>	<b>23.842</b>
Likvide beholdninger .....		44.540	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>250.814</b>	<b>23.842</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>41.018.814</b>	<b>41.303.842</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	7	3.197.593	3.197.593
Overført resultat .....		16.358.364	15.346.089
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>19.555.957</b>	<b>18.543.682</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.320.248	20.331.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>19.320.248</b>	<b>20.331.164</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		862.730	609.552
Gæld til banker .....		0	235.337
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	9	1.279.879	1.584.107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.142.609</b>	<b>2.428.996</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.462.857</b>	<b>22.760.160</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>41.018.814</b>	<b>41.303.842</b>

# Noter

## 1. Nettoomsætning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Huslejeindtægter m.v.</b>		
Husleje m.v.	2.402.945	2.703
Lejer, rest istandsættelse v/raflytning	43.725	-
Henlæggelse fra varmeregnskab	54.298	54
Andre henlæggelser	14.109	-
Andre henlæggelser tidl. år	93.913	-
	<b>2.608.990</b>	<b>2.757</b>

## 2. Ejendomsomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Vedligeholdelse ejendommen	42.667	4
Istandsættelse ifm. genudlejning, netto	212.030	137
Vedligeholdelse varmeanlæg	0	54
Opgavestyring/arkitekt	30.000	4
Markedsføringsbidrag lejer	67.266	101
Varme, el og fællesomkostninger modul 7+8 m.v. tidl.år	-16.757	-9
Varme, el og fællesomkostninger modul 7/8, tomgang m.v.,	65.162	61
Ejendomsadministration	32.490	32
Henvisningsprovision, mægler	16.600	-
Generalforsamling og møder	16.160	10
Danske ejendomsmedier, lejeremner	6.315	5
Kontorartikler, gebyrer m.v.	0	8
Gaver	1.265	-
	<b>473.198</b>	<b>407</b>

**3. Administrationsomkostninger**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Selskabsadministration	33.348	33
Fagligt arrangement, konference	0	-
Konsulentassistance, ejendomme m.v.	50.000	50
Regnskabsmæssig assistance m.v.	38.500	39
Økonomisk assistance m.v.	11.475	11
Advokat, lejersag	27.500	-
Forlig, lejersag	150.000	-
Ansvarsforsikring	5.000	5
Gebyrer, bank	1.300	-
Momsandel, ej refunderet	8.111	14
	<b>321.162</b>	<b>148</b>

**4. Øvrige finansielle omkostninger**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Renter Alm. Brand Bank 0853200	903	58
Renter kreditorer	106	-
Prioritetsrenter, DLR	432.453	483
Renter tilknyttede selskaber	5.079	5
Renter mellemværende administrator	0	3
	<b>438.541</b>	<b>598</b>

## 5. Materielle anlægsaktiver i alt

M.D. Madsensvej 14-16, Allerød

	2016	2015
	kr.	t.kr.
<b>Anskaffelsessum</b>		
Saldo pr. 1. januar 2016	32.130.389	32.130
Tilgang i årets løb	0	-
Afgang i årets løb	0	-
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>32.130.389</b>	<b>32.130</b>
<b>Op-/nedskrivninger</b>		
Saldo pr. 1. januar 2016	9.149.611	8.420
Årets regulering	-512.000	730
<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>8.637.611</b>	<b>9.150</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016</b>	<b>40.768.000</b>	<b>41.280</b>
<b>Ved fastlæggelse af dagsværdien af ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt</b>	<b>6,25%</b>	<b>6,25%</b>

Offentlig ejendomsvurdering 2016: kr. 19.400.000,  
heraf grundværdi kr. 2.735.900.

## 6. Andre tilgodehavender

	2016	2015
	kr.	t.kr.
Restance, lejere	72.213	-
Udlæg el, lejere	1.094	-
Tilgode hos fraflyttet lejer	20.000	-
Asfaltering, fællesomkostning o/5 år	57.540	-
Mellemværende med administrator	31.993	-
	<b>182.840</b>	<b>-</b>

## 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**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
DLR 60	11.982.000	11.982
DLR 61	8.200.978	8.811
	<u>20.182.978</u>	<u>20.793</u>
Kursregulering primo	148.186	108
Årets regulering	-148.186	40
<b>Kursregulering ultimo</b>	<u>0</u>	<u>148</u>
Prioritetsgæld	20.182.978	20.941
Heraf kortfristet del	-862.730	-610
<b>Langfristet prioritetsgæld</b>	<u>19.320.248</u>	<u>20.331</u>

Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 12.777 efter 5 år.

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Henlæggelse til fornyelser	0	93
Mellemværende komplementar	130.351	130
Mellemværende administrator	0	35
Deposita	703.246	769
Momsafregning	138.767	286
For meget betalt husleje, lejer	12.529	-
Afregninger, fællesomkostninger 2016	18.027	99
Omkostninger til fællesregnskab 2017	3.101	0
Afregning, Varme- og vandregnskab 2015/16	19.762	-
Vandregnskab 2016	2.313	-
Varmeregnskab nyt år	44.336	65
Afsat regnskabsmæssig assistance	35.000	39
Skyldig konsulentassistance	8.250	-
Afsat bestyrelsesforsikring	5.000	-
Skyldigt varmeregnskabshonorar	4.964	-
Skyldig forsikring	23.434	23
Skyldig renovation	11.361	9
El	375	3
Varme	11.361	-
Skyldig advokat	18.125	-
Skyldig udlæg m.v.	13.212	11
Skyldige håndværkerudgifter m.v.	64.992	21
	<b>1.279.879</b>	<b>1.584</b>

## 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%	39.200.000	17.987.957
Uændret	40.768.000	19.555.957
-0,25%	42.466.000	21.253.957

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. 20.182.978 er udstedt realkreditpantebrev nom. kr. 23.964.000 med pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi på kr. 40.768.000.

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. 40.768.000.

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.