

**K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg**

c/o ReviPoint A/S  
Ragnagade 7  
2100 København Ø  
CVR nr. 28 28 01 06

Ekstern årsrapport for 2017/18  
(15. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2018

dirigent

## Selskabsoplysninger

K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg  
Ragnagade 7  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28280106  
Hjemsted: København  
Stiftet: 24. november 2004  
Regnskabsår: 2017/18

### **Bestyrelse**

Jan Lundqvist

### **Revisor**

Lægård Revision  
Statsautoriseret Revisionsfirma  
Østerbrogade 62  
2100 København Ø  
CVR nr. 18 43 70 82

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning .....                          | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 2 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 2017/18**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6  |
| Resultatopgørelse .....        | 9  |
| Balance.....                   | 10 |
| Noter .....                    | 12 |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

København, den 30. november 2018

I bestyrelsen:

Jan Lundqvist

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

**Til kommanditisterne i K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg for regnskabsåret 2017/18, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Frem-tidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tids-mæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. november 2018

Lægård Revision

Statsautoriseret revisionsfirma

CVR nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård

statsautoriseret revisor

MNE15013

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Otto Mønstedtsvej 1, Aalborg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 24.594.599.

Egenkapitalen udgør kr. 42.708.623.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ejendom er afhændet i efterfølgende regnskabsperiode.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt kommandit-selskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### RESULTATOPGØRELSE

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen (herunder vedligeholdelse) og administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

#### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat er ikke medtaget i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

## Anvendt regnskabspraksis

### **BALANCE**

#### **Handelsejendomme**

Handelsejendomme måles til kostpris. Kostpris svarer til dagsværdi på overførelsesdagen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2017/18

|   | Note                     | 2016/17                  |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>                              | 4.370.453                | 5.047.549                |
| Dagsværdiregulering af immaterielle anlægsaktiver .....     | -1.714.285               | -428.571                 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....          | <u>23.000.000</u>        | <u>9.000.000</u>         |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>                | 25.656.168               | 13.618.977               |
| Finansielle indtægter .....                                 | 0                        | 704                      |
| Finansielle omkostninger .....                              | -1.004.388               | -1.093.742               |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder ..... | <u>-57.181</u>           | <u>-55.789</u>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                                 | <u><u>24.594.599</u></u> | <u><u>12.470.150</u></u> |
| <br><b>RESULTATDISPONERING:</b>                             |                          |                          |
| Overført resultat .....                                     | <u>24.594.599</u>        | <u>12.470.150</u>        |
| <b>Resultatdisponering i alt .....</b>                      | <u><u>24.594.599</u></u> | <u><u>12.470.150</u></u> |

**Balance pr. 30. juni 2018**

| <b>AKTIVER</b>                          | <b>Note</b> | <b>30/6-17</b> |
|---|-------------|----------------|
| Goodwill .....                          | 0           | 1.714.285      |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b> ..... | 0           | 1.714.285      |
| Grunde og bygninger .....               | 0           | 78.000.000     |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....   | 0           | 78.000.000     |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....              | 0           | 79.714.285     |
| Handelsejendomme .....                  | 101.500.000 | 0              |
| <b>Varebeholdninger</b> .....           | 101.500.000 | 0              |
| Andre tilgodehavender .....             | 58.814      | 68.315         |
| Periodeafgrænsningsposter .....         | 55.761      | 22.624         |
| <b>Tilgodehavender</b> .....            | 114.575     | 90.940         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....          | 101.614.575 | 90.940         |
| <b>AKTIVER</b> .....                    | 101.614.575 | 79.805.225     |

## Balance pr. 30. juni 2018

| PASSIVER   | Note     | 30/6-17            |                   |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| Kontant andel af kommanditkapital .....                  |          | 0                  | 0                 |
| Overført resultat.....                                   |          | 42.708.623         | 18.114.025        |
| <b>EGENKAPITAL .....</b>                                 | <b>1</b> | <b>42.708.623</b>  | <b>18.114.025</b> |
| <br>   |          |                    |                   |
| Prioritetsgæld .....                                     | 3        | 48.321.333         | 50.185.091        |
| Deposita .....   |          | 2.690.900          | 2.690.900         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             |          | <b>51.012.233</b>  | <b>52.875.991</b> |
| <br>   |          |                    |                   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser ..... | 3        | 2.916.697          | 4.161.765         |
| Pengeinstitutter .....                                   |          | 87.513             | 212.876           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                  |          | 2.939.915          | 2.888.359         |
| Anden gæld .....   |          | 1.949.593          | 1.552.209         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>             |          | <b>7.893.718</b>   | <b>8.815.209</b>  |
| <br>   |          |                    |                   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                           |          | <b>58.905.951</b>  | <b>61.691.200</b> |
| <br>   |          |                    |                   |
| <b>PASSIVER .....</b>                                    |          | <b>101.614.575</b> | <b>79.805.225</b> |
| <br>   |          |                    |                   |
| Kommanditisternes resthæftelser .....                    | 2        |                    |                   |
| Eventualforpligtelser .....                              | 4        |                    |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....              | 5        |                    |                   |

## Noter

| <b>1 Egenkapital</b>                           | <b>1/7-17</b>            | <b>Indbetaling</b> | <b>Forslag<br/>til årets<br/>resultatford.</b> | <b>30/6-18</b>           |
|--|--------------------------|--------------------|--|--------------------------|
| Stamkapital .....                              | 22.000.000               | -                  | -  | 22.000.000               |
| Heraf ikke indbetalt .....                     | <u>-22.000.000</u>       | -                  |  | <u>-22.000.000</u>       |
| Overført resultat .....                        | <u>18.114.025</u>        | <u>-</u>           | <u>24.594.599</u>                              | <u>42.708.623</u>        |
| I alt .....                                    | <u><u>18.114.025</u></u> | <u><u>0</u></u>    | <u><u>24.594.599</u></u>                       | <u><u>42.708.623</u></u> |
| <br><b>2 Kommanditisternes resthæftelser</b>   |                          |                    |  | <b>30/6-17</b>           |
| Maksimal hæftelse pr. andel .....              |                          |                    | 100.000  | 100.000                  |
| Opkrævet stamkapital pr. andel .....           |                          |                    | 0  | 0                        |
| Udloddet stamkapital pr. andel .....           |                          |                    | <u>0</u>                                       | <u>0</u>                 |
| Resthæftelse pr. andel pr. 30. juni 2017 ..... |                          |                    | <u>100.000</u>                                 | <u>100.000</u>           |

## Noter

| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>30/6-18</b>           | <b>Afdrag</b>           | <b>Restgæld</b>          | <b>Restgæld</b>          |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   | <b>Gæld i alt</b>        | <b>næste år</b>         | <b>efter 1 år</b>        | <b>efter 5 år</b>        |
| Prioritetsgæld .....                        | <u>51.238.030</u>        | <u>2.916.697</u>        | <u>48.321.333</u>        | <u>31.334.503</u>        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt ..... | <u><u>51.238.030</u></u> | <u><u>2.916.697</u></u> | <u><u>48.321.333</u></u> | <u><u>31.334.503</u></u> |

### 4 Eventualforpligtelser

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

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet ejerpant i grunde og bygninger, på kr. 37.620.000, kr. 11.800.000 og kr. 25.500.000.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet transport i selskabets eventuelle tilgodehavender hos lejer.

Den eneste ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Menu Estate ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.