

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 2016/17
(14. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2017

dirigent

Selskabsoplysninger

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

CVR-nr.: 28280106
Hjemsted: København
Stiftet: 24. november 2004
Regnskabsår: 2016/17

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 2016/17

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 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 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17.

København, den 27. november 2017

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 2016/17, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 1, om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt t.kr. 78.000. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 kontrol.
- 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. Fremtidige 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 tidsmæssige 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 27. november 2017

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.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabets note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 12.470.150.

Egenkapitalen udgør kr. 18.114.025.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Otto Mønstedtsvej 1, Aalborg for 2016/17 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 veligeholdelse) 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år. Den økonomiske levetid og afskrivningsperioden er fastsat udfra ledelsens vurdering af indgåede lejekontrakter m.v.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Som afkastsats er anvendt 7,5%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

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 2016/17

	Note	2015/16
BRUTTOFORTJENESTE	5.047.549	4.823.248
Afskrivninger	-428.571	-428.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>9.000.000</u>	<u>1.617.550</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	13.618.977	6.012.227
Finansielle indtægter	704	661
Finansielle omkostninger	-1.093.742	-1.144.164
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	<u>-55.789</u>	<u>-36.038</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>12.470.150</u></u>	<u><u>4.832.686</u></u>
RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	<u>12.470.150</u>	<u>4.832.686</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>12.470.150</u></u>	<u><u>4.832.686</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	30/6-16
Goodwill	<u>1.714.285</u>	<u>2.142.857</u>
Immaterielle anlægsaktiver	<u>1.714.285</u>	<u>2.142.857</u>
Grunde og bygninger	<u>78.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>78.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>79.714.285</u>	<u>71.142.857</u>
Andre tilgodehavender	68.315	116.946
Periodeafgrænsningsposter	<u>22.624</u>	<u>21.264</u>
Tilgodehavender	<u>90.940</u>	<u>138.210</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>90.940</u>	<u>138.210</u>
AKTIVER	<u><u>79.805.225</u></u>	<u><u>71.281.067</u></u>

Balance pr. 30. juni 2017

		Note	30/6-16
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført resultat.....		<u>18.114.025</u>	<u>5.643.875</u>
EGENKAPITAL	2	<u>18.114.025</u>	<u>5.643.875</u>
Prioritetsgæld	4	50.185.091	54.432.893
Deposita		<u>2.690.900</u>	<u>2.690.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>52.875.991</u>	<u>57.123.793</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.161.765	4.026.019
Pengeinstitutter		212.876	180.321
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.888.359	2.840.841
Anden gæld		<u>1.552.209</u>	<u>1.466.217</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.815.209</u>	<u>8.513.398</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		<u>61.691.200</u>	<u>65.637.192</u>
PASSIVER		<u>79.805.225</u>	<u>71.281.067</u>
Usikkerhed ved indregning eller måling	1		
Kommanditisternes resthæftelser	3		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet indregnet til en beregnet markedsværdi på kr. 78.000.000. Markedsværdien er beregnet på baggrund af et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav vurderet ud fra lejernes soliditet, ejendommens beliggenhed samt vedligeholdelsesstand.

For ejendomme, der måles efter en afkastberegning jf. ovenstående, vil en ændring i afkastkravet (forretningskravet), som markedet måtte have til ejendommen, have en afsmittende effekt på ejendommens værdiansættelse. Afkastkravet er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,5 og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v.

2 Egenkapital	1/7-16	Indbetaling	Forslag til årets resultatford.	30/6-17
Stamkapital	22.000.000	-	-	22.000.000
Heraf ikke indbetalt	<u>-22.000.000</u>	0		<u>-22.000.000</u>
Overført resultat	5.643.875	-	12.470.150	18.114.025
Udlodning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>5.643.875</u>	<u>0</u>	<u>12.470.150</u>	<u>18.114.025</u>

3 Kommanditisternes resthæftelser

		30/6-16
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

4 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-17 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>54.346.856</u>	<u>4.161.765</u>	<u>50.185.091</u>	<u>34.005.281</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>54.346.856</u>	<u>4.161.765</u>	<u>50.185.091</u>	<u>34.005.281</u>

5 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.

6 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Lundqvist

Direktionsmedlem

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-11-28 10:41:04Z

NEM ID 

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.186.191

2017-11-28 10:59:03Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Dirigent

Serienummer: CVR:31611520-RID:1222258943588

IP: 93.176.84.210

2017-11-28 11:00:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HFBMT-DJ8L8-U2BYQ-P1X57-D2D7X-K7K3F

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>