

REVIPOINT

Statsautoriserede Revisorer A/S

Erhvervsstyrelsen

K/S Otto Mønstedvej 1, Aalborg

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

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2014
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 24/6 2015


dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 24. november 2004

Bestyrelse
Jan Lundqvist

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

København, den 23. juni 2015

I bestyrelsen:



Jan Lundqvist

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved periodens afslutning vurderet, at den indregnede værdi svarer til markedsværdien pr. 31. december 2014. Vi har ved vores revision ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

København, den 23. juni 2015
Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma



Kurt Lægård
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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 årsregnskabs 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. -1.577.878.

Egenkapitalen udgør kr. -689.247.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg for 1. januar - 31. december 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen, 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.

BALANCE

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til beregnet dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2014

	Note	2014
BRUTTORESULTAT	2.839.389	5.077.282
Finansielle indtægter	1.321	2.285
Finansielle omkostninger	<u>-2.195.882</u>	<u>-2.196.207</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .	644.828	2.883.360
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-3.617.550	-9.000.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.394.844</u>	<u>1.176.708</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.577.878</u></u>	<u><u>-4.939.931</u></u>
 OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat	<u>-1.577.878</u>	<u>-4.939.931</u>
Disponeret i alt	<u><u>-1.577.878</u></u>	<u><u>-4.939.931</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

AKTIVER	Note	31/12-13
ANLÆGSAKTIVER:		
Immaterielle anlægsaktiver:		
Goodwill	2.785.714	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	2.785.714	0
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	67.382.450	71.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	67.382.450	71.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	70.168.164	71.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos lejer	4.877	5.441
Periodeafgrænsningsposter	50.472	49.806
Tilgodehavender i alt	55.349	55.246
Likvide beholdninger	81.050	522.904
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	136.399	578.150
AKTIVER I ALT	70.304.563	71.578.150

Balance pr. 31. december 2014

PASSIVER		Note	31/12-13
EGENKAPITAL:			
Kontant andel af kommanditkapital		0	0
Overført overskud		<u>-689.247</u>	<u>888.632</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>-689.247</u>	<u>888.632</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	4	59.586.168	64.717.505
Deposita		<u>2.690.900</u>	<u>2.670.500</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>62.277.068</u>	<u>67.388.005</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	3.769.365	2.000.000
Pengeinstitutter		409.708	99
Gæld til kommanditister		932.201	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.570.313	141.939
Anden gæld		<u>1.035.155</u>	<u>1.159.475</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.716.742</u>	<u>3.301.513</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>70.993.810</u>	<u>70.689.518</u>
PASSIVER I ALT		<u>70.304.563</u>	<u>71.578.150</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. 67.382.450. 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, da markedet p.t. ikke vurderes som velfungerende.

2 Egenkapital	1/1-14	Indbetaling	Forslag til årets resultatford.	31/12-14
Kommanditkapital	22.000.000	-	-	22.000.000
Heraf ikke indbetalt	<u>-22.000.000</u>	0		<u>-22.000.000</u>
Indskud kommanditister	0			0
Overført resultat	888.632	-	-1.577.878	-689.247
Udlodning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>888.632</u>	<u>0</u>	<u>-1.577.878</u>	<u>-689.247</u>

3 Kommanditisternes resthæftelser

31/12-13

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. 31. december 2014	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-14 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>63.355.533</u>	<u>3.769.365</u>	<u>59.586.168</u>	<u>44.394.926</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>63.355.533</u>	<u>3.769.365</u>	<u>59.586.168</u>	<u>44.394.926</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.

Den eneste ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg, 2004 ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.