

K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg

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

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016
(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2016

dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: København
Stiftet: 24. november 2004

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 erklæringer	2

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance.....	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

København, den 24. november 2016

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. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 fejl-information.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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. 30. juni 2016. 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 24. november 2016
Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
CVR nr. 18 43 70 82

Kurt Lægård
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendommen beliggende Otto Mønstedsvvej 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. 4.832.686.

Egenkapitalen udgør kr. 5.643.875.

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

Årsrapporten for K/S Otto Mønstedsvvej 1, Aalborg for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt kommanditselskabets 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), 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.

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 afkast er anvendt 6,5%.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvide beholdninger

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	Note	1/1-30/6 2015
BRUTTOFORTJENESTE	4.823.248	2.537.992
Afskrivninger	-428.571	-214.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.617.550</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	6.012.227	2.323.706
Finansielle indtægter	661	438
Finansielle omkostninger	<u>-1.180.201</u>	<u>-823.709</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>4.832.686</u>	<u>1.500.435</u>
OVERSKUDSDISPONERING:		
Overført resultat	<u>4.832.686</u>	<u>1.500.435</u>
Disponeret i alt	<u>4.832.686</u>	<u>1.500.435</u>

Balance pr. 30. juni 2016

AKTIVER	Note	30/6-15
ANLÆGSAKTIVER:		
Immaterielle anlægsaktiver:		
Goodwill	2.142.857	2.571.428
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>2.142.857</u>	<u>2.571.428</u>
Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	69.000.000	67.382.450
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>69.000.000</u>	<u>67.382.450</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>71.142.857</u>	<u>69.953.878</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender	116.946	35.234
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.264</u>	<u>25.236</u>
Tilgodehavender i alt	<u>138.210</u>	<u>60.470</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>659.994</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>138.210</u>	<u>720.464</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>71.281.067</u></u>	<u><u>70.674.342</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

PASSIVER	Note	30/6-15	
EGENKAPITAL:			
Overført resultat.....		<u>5.643.875</u>	<u>811.189</u>
EGENKAPITAL I ALT	2	<u>5.643.875</u>	<u>811.189</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld	4	54.408.562	58.506.721
Deposita		<u>2.690.900</u>	<u>2.690.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>57.099.462</u>	<u>61.197.621</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	4.050.351	4.026.019
Pengeinstitutter		180.321	132.094
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.840.841	2.821.055
Anden gæld		<u>1.466.217</u>	<u>1.686.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>8.537.730</u>	<u>8.665.533</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>65.637.192</u>	<u>69.863.153</u>
PASSIVER I ALT		<u>71.281.067</u>	<u>70.674.342</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. 69.000.000. 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, da markedet p.t. ikke vurderes som velfungerende.

2 Egenkapital	1/7-15	Indbetaling	Forslag til årets resultatford.	30/6-16
Stamkapital	22.000.000	-	-	22.000.000
Heraf ikke indbetalt	<u>-22.000.000</u>	0		<u>-22.000.000</u>
Overført resultat	811.189	-	4.832.686	5.643.875
Udlodning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>811.189</u>	<u>0</u>	<u>4.832.686</u>	<u>5.643.875</u>

3 Kommanditisternes resthæftelser

		30/6-15
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 2015	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser	30/6-16 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>58.458.912</u>	<u>4.050.351</u>	<u>54.408.562</u>	<u>36.832.465</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>58.458.912</u>	<u>4.050.351</u>	<u>54.408.562</u>	<u>36.832.465</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 registereret, og informationerne er listet herunder.

Jan Lundqvist

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-528891092614

IP: 93.176.84.210

2016-12-08 07:22:22Z

NEM ID 

Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.236.186.191

2016-12-08 11:51:05Z

NEM ID 

Jan Lundqvist

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-528891092614

IP: 93.176.84.210

2016-12-08 11:57:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KEVYO-D6EOP-ZL6N0-LH8W-3KQ4W-1TBW

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>