



K/S Mørkhøjvej 500, Søborg

c/o NorCap A/S
Frederiksborggade 1
1360 København K

(CVR nr. 30 17 57 86)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
9. maj 2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Mørkhøjvej 500, Søborg.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

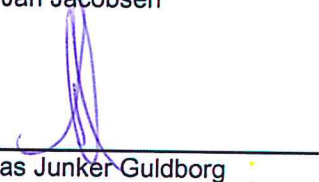
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29. april 2016

Bestyrelse:



Jan Jacobsen



Thomas Junker Guldborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Mørkhøjvej 500, Søborg.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mørkhøjvej 500, Søborg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, om 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 en 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 en 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 - FORTSAT

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Mørkhøjvej 500, Søborg c/o NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K CVR-nummer: 30 17 57 86 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. maj 2016 hos: NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
Bestyrelse	Jan Jacobsen Udsigten 2 5500 Middelfart Thomas Junker Guldborg Frederiksberg Allé 60 A, 1. sal 1820 Frederiksberg C
Bankforbindelse	Vestjysk Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommen tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet 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. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		18.913.702	18.203
Driftsomkostninger		291.378	-802
Andre eksterne omkostninger		-60.143	-311
Bruttofortjeneste		19.144.937	17.090
Værdireguleringer	1	-102.106.378	-21.324
Resultat før finansielle poster		-82.961.441	-4.234
Finansieringsindtægter		1.365	1
Finansieringsomkostninger		-11.728.905	-12.031
Årets resultat		-94.688.981	-16.264
Resultatdisponering			
Årets resultat		-94.688.981	-16.264
Overført fra tidligere år		16.059.503	32.324
Til disposition		-78.629.478	16.060
Fordeles således:			
Overført resultat		-78.629.478	16.060
Disponeret		-78.629.478	16.060

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>211.700.000</u>	<u>321.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>211.700.000</u>	<u>321.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>211.700.000</u>	<u>321.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>2.741.480</u>	<u>1.691</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.741.480</u>	<u>1.691</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>214.441.480</u></u>	<u><u>322.691</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 30.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		15.000.000	15.000
Overført resultat i alt		<u>-78.629.478</u>	<u>16.060</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-63.629.478</u>	<u>31.060</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>191.674.067</u>	<u>240.587</u>
Langfristet gæld		<u>191.674.067</u>	<u>240.587</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	41.648.830	9.708
Gæld til pengeinstitutter		15.990.724	19.200
Anden gæld	6	<u>28.757.337</u>	<u>22.136</u>
Kortfristet gæld		<u>86.396.891</u>	<u>51.044</u>
GÆLD I ALT		<u>278.070.958</u>	<u>291.631</u>
PASSIVER I ALT		<u>214.441.480</u>	<u>322.691</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Optrævet del af kommanditkapital primo	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Optrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>15.000.000</u>	<u>15.000</u>
Overført resultat tidligere år	16.059.503	32.324
Overført af årets resultat	<u>-94.688.981</u>	<u>-16.264</u>
Overført resultat i alt	<u>-78.629.478</u>	<u>16.060</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-63.629.478</u></u>	<u><u>31.060</u></u>

Selskabets egenkapital er negativ med 63.629.478 kr. Egenkapitalen forventes på sigt reetableret gennem fremtidige overskud.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-109.300.000	-24.642
Dagsværdireg. af prioritetsgæld, gevinst	<u>7.193.622</u>	<u>3.318</u>
Værdireguleringer	<u><u>-102.106.378</u></u>	<u><u>-21.324</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommen er følgende forrentningskrav anvendt:		
Gyngemose Parkvej 62, 80-88	<u>7,00%</u>	<u>7,00%</u>

2 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

3 Investeringsejendomme

Saldo pr. 1/1 2015	326.730.946	326.731
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>326.730.946</u>	<u>326.731</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2015	-5.730.946	0
Årets nedskrivninger	<u>-109.300.000</u>	<u>-5.731</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>-115.030.946</u>	<u>-5.731</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>-115.030.946</u>	<u>-5.731</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>211.700.000</u></u>	<u><u>321.000</u></u>

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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
RD, DKK-lån nom. t.kr. 183.040	183.040.000	183.040
Vestjysk bank lån t.kr. 67.000	10.367.508	20.146
Sælgerpantebrev t.kr. 31.281	<u>31.281.322</u>	<u>31.281</u>
 Prioritetsgæld, nominel	 <u>224.688.830</u>	 <u>234.467</u>
Kursregulering primo	15.827.689	19.146
Årets kursregulering	<u>-7.193.622</u>	<u>-3.318</u>
Kursregulering ultimo	<u>8.634.067</u>	<u>15.828</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	233.322.897	250.295
Heraf kortfristet del	<u>-41.648.830</u>	<u>-9.708</u>
Prioritetsgæld	<u><u>191.674.067</u></u>	<u><u>240.587</u></u>
Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 157.434 efter 5 år.		
 5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	<u>41.648.830</u>	<u>9.708</u>
Prioritetsgæld	<u><u>41.648.830</u></u>	<u><u>9.708</u></u>

6 Anden gæld

I posten er medtaget en forudbetaling på t.kr. 7.500 til dækning af fremtidig reetableringsforpligtelse. Lejer kan vælge selv at afholde reetableringsomkostningerne mod tilbagebetaling af forudbetalingen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 214.441 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

8 Andre forpligtelser

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

Der pågår en sag mod Mørkhøj Produktudvikling A/S, der gik konkurs i 2013. Mørkhøj Produktudvikling A/S, der oprindeligt solgte ejendommen til kommanditselskabet, har en uopsigelig lejekontrakt frem til 31. december 2016. I forbindelse med købet af ejendommen udestår fortsat et sælgerpantebrev på 31.281 t.kr., der forfalder til indfrielse ultimo 2016. Det er selskabets forventning at den nødvendige finansiering til den fortsatte drift herunder afdrag på lån kan fremskaffes ved investorindbetalinger eventuelt, om nødvendigt, kombineret med en refinansiering af sælgerpantebrevet.

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Mørkhøjvej 500, Søborg har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Mørkhøjvej 500, Søborg har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemlægning med Mørkhøjvej 50, Søborg 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.