

K/S MICHAEL DREWSSENS VEJ, HØJBJERG

ÅRSRAPPORT

2013

7. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 23. april 2014

Svend Falk-Rønne

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Kommanditselskabsoplysninger	
Kommanditselskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

KOMMANDITSELSKABSOPLYSNINGER

Kommanditselskabet	K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg Dronningens Tværgade 30, 5. 1302 København K
	CVR-nr.: 30 69 38 17 Stiftet: 25. juni 2007 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Grosen Frederik Gert Von Kiær Martin Frants Von Kiær
Komplementar	Komplementarselskabet Michael Drewsens Vej ApS Dronningens Tværgade 30, 5. 1302 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2014

Bestyrelse

Niels Grosen

Frederik Gert Von Kiær

Martin Frants Von Kiær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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, 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at kommanditselskabet har tabt hele sin kapital. Den fortsatte drift afhænger af at investorerne fortsat understøtter likviditeten ved løbende indskud. Vi henviser til omtale i årsregnskabets note om "Usikkerhed ved going concern".

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note om "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit 2. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med måling af ejendommens værdi.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Esbjerg, den 16. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2013 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18,4 mio. kr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 593 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 593 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 634 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 634 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets ledelse anser årets resultat som værende utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for kommanditselskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Kommanditselskabet har tabt hele sin kapital. Den fortsatte drift afhænger af at investorerne fortsat understøtter likviditeten ved løbende indskud. Ledelsen forventer i lighed med tidligere år, at investorerne indskyder den nødvendige likviditet, og reetablering af egenkapitalen forventes at ske i 2015. Fra 2015 er indregnet fald i investorindskud, hvor der fra 2019 er budgetteret ikke, at skulle foretages investorindskud.

Endvidere fremgår af forelagte budgetter at rente-swap forventes afviklet i 2017, afdrag på gæld til realkreditinstitutter påbegyndes i 2017 og gæld til pengeinstitutter forventes afviklet i 2021. Lejemålet kan opsiges fra 2019. Udarbejdede budgetter er forelagt og godkendt af ledelsen.

Ledelsen har som følge af ovenstående aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved dagsværdiregulering. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		914.737	1.301.981
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.400.000	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		-140.163	-34.677
DRIFTSRESULTAT		-625.426	1.367.304
Finansielle indtægter.....	1	844.286	1.020
Finansielle omkostninger.....	2	-1.334.469	-1.700.261
ÅRETS RESULTAT		-1.115.609	-331.937
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.115.609	-331.937
I ALT		-1.115.609	-331.937

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		18.400.000	19.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.400.000	19.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		18.400.000	19.800.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		60.650	505.308
Periodeafgrænsningsposter.....		18.866	15.634
Tilgodehavender.....		79.516	520.942
Likvide beholdninger.....		1.879	1.530
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		81.395	522.472
AKTIVER.....		18.481.395	20.322.472
PASSIVER			
Indskudskapital.....		7.287.035	6.369.035
Overført overskud.....		-11.510.195	-10.394.586
EGENKAPITAL.....	4	-4.223.160	-4.025.551
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.570.000	14.429.837
Banklån.....		3.015.275	4.090.023
Rente swap.....		1.985.159	2.829.445
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	19.570.434	21.349.305
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	700.000	600.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		120.801	118.841
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		25.000	-19.250
Anden gæld.....		2.288.320	2.299.127
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.134.121	2.998.718
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.704.555	24.348.023
PASSIVER.....		18.481.395	20.322.472
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	844.286	1.020	
	844.286	1.020	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	5.423	5.335	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.329.046	1.694.926	
	1.334.469	1.700.261	

Materielle anlægsaktiver

3

	Investeringsejen- domme
Kostpris 1. januar 2013.....	25.007.969
Kostpris 31. december 2013.....	25.007.969
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-5.207.969
Årets værdireguleringer.....	-1.400.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-6.607.969
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	18.400.000

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 7,50%.

Egenkapital

4

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	6.369.035	-10.394.586	-4.025.551
Kapitalforhøjelse.....	918.000		918.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.115.609	-1.115.609
Egenkapital 31. december 2013.....	7.287.035	-11.510.195	-4.223.160

Indskudskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år, foruden ordinære indskud til at nedbringe resthæftelse. Resthæftelse den 31. december 2013 er 1.112.965 kr. Stamkapitalen er 8.400.000 kr.

NOTER
Note
Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	14.429.837	14.570.000	0	13.540.502
Banklån (maks 4.550.000 kr.) *	4.690.023	3.715.275	700.000	950.000
Rente swap.....	2.829.445	1.985.159	0	0
	21.949.305	20.270.434	700.000	14.490.502

Rente-swap under langfristede gældsforpligtelser, 1.985.159 kr., udløber den 30. juni 2017. Der foreligger rammeaftale vedrørende tabsramme for rente-swap på 2,4 mio. kr.

* Maks. på banklån nedskrives til 3.850.000 kr. i 2014.

Eventualposter mv.

6

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der realkreditpantebreve på 14.570 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 18.400 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2013 udgør 14.570 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

- ejerpantebreve på 9.000 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 18.400 tkr. Gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2013 udgør 3.715 tkr. samt renteswap på 1.985 tkr.
- indtrædelse i tabskaution DLR på 6.063 tkr.
- transport i husleje garanti på 3.871 tkr., løbende 2,5 år.

Usikkerhed ved going concern

8

Kommanditselskabet har tabt hele sin kapital. Den fortsatte drift afhænger af, at investorerne fortsat understøtter likviditeten ved løbende indskud. Ledelsen forventer, i lighed med tidligere år, at investorerne indskyder den nødvendige likviditet, og reetablering af egenkapitalen forventes at ske i 2015. Fra 2015 er indregnet fald i investorindskud, hvor der fra 2019 er budgetteret ikke at skulle foretages investorskud.

Endvidere fremgår af forelagte budgetter at rente-swap forventes afviklet i 2017, afdrag på gæld til realkreditinstitutter påbegyndes i 2017 og gæld til pengeinstitutter forventes afviklet i 2021. Lejemålet kan opsiges fra 2019. Udarbejdede budgetter er forelagt og godkendt af ledelsen.

Ledelsen har som følge af ovenstående aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Kommanditselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid. Tilsvarende måles prioritetsgæld og anden gæld vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2013 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18,4 mio. kr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 593 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 593 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 634 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 634 tkr.