

K/S MICHAEL DREWSSENS VEJ, HØJBJERG

ÅRSRAPPORT

2014

8. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 30. april 2015

Svend Falk-Rønne

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | |
| Virksomhedsoplysninger..... | 2 |
| Erklæringer | |
| 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 |

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | 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 Groen 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 2014 for K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. april 2015

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 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, 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 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 17. april 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tonny Løbner
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendomme beliggende Michael Drewsens Vej 3, 8270 Højbjerg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investerings-ejendomme. 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 2014 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18,5 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 565 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 565 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 672 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 672 tkr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Kommanditselskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens 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 2016. 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 2019. 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 2014 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås 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.

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 anskaffelsessummen 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 låneoptagelse 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 | 2014 kr. | 2013 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.368.766 | 914.737 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 100.000 | -1.400.000 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme..... | | 0 | -140.163 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.468.766 | -625.426 |
| Finansielle indtægter..... | 1 | 321.904 | 844.286 |
| Finansielle omkostninger..... | 2 | -1.237.970 | -1.334.469 |
| ÅRETS RESULTAT | | 552.700 | -1.115.609 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 552.700 | -1.115.609 |
| I ALT | | 552.700 | -1.115.609 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2014 kr. | 2013 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 18.500.000 | 18.400.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 18.500.000 | 18.400.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 18.500.000 | 18.400.000 |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse..... | | 98.450 | 60.650 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 19.214 | 18.866 |
| Tilgodehavender..... | | 117.664 | 79.516 |
| Likvide beholdninger..... | | 995 | 1.879 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 118.659 | 81.395 |
| AKTIVER..... | | 18.618.659 | 18.481.395 |
| PASSIVER | | | |
| Indskudskapital..... | | 8.205.035 | 7.287.035 |
| Overført overskud..... | | -10.957.495 | -11.510.195 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | -2.752.460 | -4.223.160 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 14.570.000 | 14.570.000 |
| Banklån..... | | 2.450.000 | 3.015.275 |
| Rente swap..... | | 1.663.255 | 1.985.159 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 18.683.255 | 19.570.434 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 243.776 | 700.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 122.239 | 120.801 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 25.000 | 25.000 |
| Anden gæld..... | | 2.296.849 | 2.288.320 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.687.864 | 3.134.121 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 21.371.119 | 22.704.555 |
| PASSIVER..... | | 18.618.659 | 18.481.395 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Usikkerhed ved going concern | 8 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |

NOTER

| | 2014 kr. | 2013 kr. | Note |
|--|------------------|------------------|----------|
| Finansielle indtægter | | | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 321.904 | 844.286 | |
| | 321.904 | 844.286 | |
| Finansielle omkostninger | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 5.487 | 5.423 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 1.232.483 | 1.329.046 | |
| | 1.237.970 | 1.334.469 | |

Materielle anlægsaktiver

3

| | Investeringsejen- domme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2014..... | 25.007.969 |
| Kostpris 31. december 2014..... | 25.007.969 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014..... | -6.607.969 |
| Årets værdireguleringer..... | 100.000 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014..... | -6.507.969 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014..... | 18.500.000 |

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 2014..... | 7.287.035 | -11.510.195 | -4.223.160 |
| Kapitalforhøjelse..... | 918.000 | | 918.000 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 552.700 | 552.700 |
| Egenkapital 31. december 2014..... | 8.205.035 | -10.957.495 | -2.752.460 |

Indskudskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år, foruden ordinære indskud til at nedbringe resthæftelse. Resthæftelse den 31. december 2014 er 194.965 kr. Stamkapitalen er 8.400.000 kr.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|----------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 5 |
| | 1/1 2014 gæld i alt | 31/12 2014 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 14.570.000 | 14.570.000 | 0 | 12.838.434 | |
| Banklån *..... | 3.715.275 | 2.693.776 | 243.776 | 0 | |
| Rente swap..... | 1.985.159 | 1.663.255 | 0 | 0 | |
| | 20.270.434 | 18.927.031 | 243.776 | 12.838.434 | |

Rente-swap under langfristede gældsforpligtelser, 1.663.255 kr., udløber den 30. juni 2017. Der foreligger rammeaftale vedrørende tabsramme for rente-swap på 2,8 mio. kr.

* Maks. på banklån 3.150.000 kr. pr. 31. december 2014 nedskrives til 2.450.000 kr. i 2015.

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 2014 udgør 18.500 tkr. Gæld til realkreditinstitut pr. 31. december 2014 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 2014 udgør 18.500 tkr. Gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2014 udgør 2.694 tkr. samt renteswap på 1.663 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 2016. 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 2019. 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 investerings-ejendomme. 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 2014 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18,5 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 565 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 565 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 672 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 672 tkr.