



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S MICHAEL DREWSENS VEJ, HØJBJERG
DRONNINGENS TVÆRGADE 30, 5., 1302 KØBENHAVN K

ÅRSRAPPORT

2015

9. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 28. april 2016**

Svend Falk-Rønne

CVR-NR. 30 69 38 17

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 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
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2016

Bestyrelse

Niels Grosen

Frederik Gert Von Kiær

Martin Frants Von Kiær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser 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. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Michal 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 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18.700 tkr.

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 603 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 603 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 726 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 726 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Michael Drewsens Vej, Højbjerg for 2015 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 fraga 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 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 ejendom og administration, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles 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	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.423.662	1.368
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		200.000	100
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		40.213	0
DRIFTSRESULTAT		1.663.875	1.468
Finansielle indtægter.....		565.070	322
Finansielle omkostninger.....	1	-1.116.959	-1.237
ÅRETS RESULTAT		1.111.986	553
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.111.986	553
I ALT		1.111.986	553

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		18.700.000	18.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.700.000	18.500
ANLÆGSAKTIVER.....		18.700.000	18.500
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		113.895	98
Periodeafgrænsningsposter.....		19.850	19
Tilgodehavender.....		133.745	117
Likvide beholdninger.....		0	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		133.745	118
AKTIVER.....		18.833.745	18.618
PASSIVER			
Indskudskapital.....		8.400.000	8.205
Overført overskud.....		-9.845.509	-10.957
EGENKAPITAL.....	3	-1.445.509	-2.752
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.529.787	14.570
Gæld til pengeinstitut.....		1.406.092	2.450
Anden langfristet gæld.....		1.635.720	1.663
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	17.571.599	18.683
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	259.000	243
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		136.846	122
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.100	25
Anden gæld.....		2.307.709	2.297
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.707.655	2.687
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		20.279.254	21.370
PASSIVER.....		18.833.745	18.618
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	6.143	5	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.110.816	1.232	
	1.116.959	1.237	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	25.007.969
Kostpris 31. december 2015.....	25.007.969
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-6.507.969
Årets værdireguleringer.....	200.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-6.307.969
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	18.700.000

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

3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	8.205.035	-10.957.495	-2.752.460
Kapitalforhøjelse.....	194.965		194.965
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.111.986	1.111.986
Egenkapital 31. december 2015.....	8.400.000	-9.845.509	-1.445.509

Indskudskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år, foruden ordinære indskud til at nedbringe resthæftelsen. Resthæftelsen udgør den 31. december 2015 0 kr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	14.570.000	14.529.787	0	12.070.397	
Gæld til pengeinstitut.....	2.693.777	1.665.092	259.000	0	
Rente swap.....	1.663.255	1.098.185	0	0	
Likviditetsindskud investorer...	0	537.535	0	0	
	18.927.032	17.830.599	259.000	12.070.397	

Rente swap under langfristede gældsforpligtelser, 1.098 tkr. udløber den 30. juni 2017. Der foreligger rammeaftale vedrørende tabsramme for rente swap på 2,8 mio. kr.

Kreditmaks på banklån 2.450 tkr. pr. 31. december 2015 nedskrives til 1.650 tkr. pr. 31. december 2016

Eventualposter mv.
Ingen.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 14.570 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 ugør 18.700 tkr.

6

Selskabet har udstedet realkredit pantebrev på 14.570 tkr., det giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.665 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2015 ugør 18.700 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet transport i husleje garanti.

NOTER

Note

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

7

Kommanditselskabets erhvervsjendom 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 2015 er der anvendt et basis afkastkrav på 7,50%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 18.700 tkr.

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 603 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 603 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 726 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 726 tkr.