

**K/S Malmparken, Ballerup**  
**CVR-nr. 26446457**

**Årsrapport 2014**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2015

**Dirigent**

---

Navn: Erik Knudstrup

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Malmparken, Ballerup  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 26446457

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

### **Bestyrelse**

Knud Brøchner

Henrik Hasselbalch

Per Weber Kirk Andersen

Ole Reimer Meilstrup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for K/S Malmparken, Ballerup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16.02.2015

## Bestyrelse

Knud Brøchner

Henrik Hasselbalch

Per Weber Kirk Andersen

Ole Reimer Meilstrup

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Malmparken, Ballerup

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Malmparken, Ballerup for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen og note 2 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 51.400 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 16.02.2015

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom, der er erhvervet den 15. juli 2002 og som er beliggende Malmparken 10, 2750 Ballerup.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.552 t.kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 51.400 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2013: 6,0% p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2014, ligesom der i 2015 budgetteres med et positivt likviditetsbidrag fra driften, som sammen med det likvide beredskab dækker årets afdrag på lån.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ejendomsskatter og el, vand og varme, er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter fra pengekonti.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger, låneomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Nettoomsætning		3.346.691	3.275.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(3.100.000)	0
Andre eksterne omkostninger		(221.969)	(238.888)
Ejendomsomkostninger		<u>(204.320)</u>	<u>(43.869)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(179.598)</b>	<b>2.992.853</b>
Andre finansielle indtægter		290	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.372.849)</u>	<u>(1.343.053)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.552.157)</u></b>	<b><u>1.649.800</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.552.157)</u>	<u>1.649.800</u>
		<b><u>(1.552.157)</u></b>	<b><u>1.649.800</u></b>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Investeringsjendomme		51.400.000	54.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>51.400.000</u>	<u>54.500.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>51.400.000</u>	 <u>54.500.000</u>
 Andre tilgodehavender		 0	 3.930
Periodeafgrænsningsposter		19.100	18.910
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.100</u>	<u>22.840</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>335.525</u>	 <u>0</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>354.625</u>	 <u>22.840</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>51.754.625</u>	 <u>54.522.840</u>

**Balance pr. 31.12.2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	6.652.501	5.072.501
Overført overskud eller underskud		<u>22.989.482</u>	<u>24.541.639</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>29.641.983</u></b>	<b><u>29.614.140</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.101.933	0
Anden gæld		<u>149.778</u>	<u>146.177</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>17.251.711</u></b>	<b><u>146.177</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	898.067	24.384.285
Kreditinstitutter i øvrigt		3.541.047	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	30.247
Anden gæld		<u>392.317</u>	<u>347.991</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.860.931</u></b>	<b><u>24.762.523</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>22.112.642</u></b>	<b><u>24.908.700</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>51.754.625</u></b>	<b><u>54.522.840</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2014**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.072.501	24.541.639	29.614.140
Kapitalforhøjelse	1.580.000	0	1.580.000
Årets resultat	0	(1.552.157)	(1.552.157)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.652.501</b>	<b>22.989.482</b>	<b>29.641.983</b>

## Noter

	<u>2014</u> <u>kr.</u>	<u>2013</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.073.641	1.314.820
Øvrige finansielle omkostninger	299.208	28.233
	<u><b>1.372.849</b></u>	<u><b>1.343.053</b></u>
		<u><b>Investerings- ejendomme kr.</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		40.582.625
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>40.582.625</b></u>
Dagsværdireguleringer primo		13.917.375
Årets dagsværdireguleringer		<u>(3.100.000)</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<u><b>10.817.375</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>51.400.000</b></u>

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 6,75 % er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,25 % vil medføre en dagsværdi på 56,6 mio. kr. og et afkastkrav på 7,25% vil medføre en dagsværdi på 47,9 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter á 1.400.000 kr., svarende til 14.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.652.501 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2014 er 7.347.499 kr.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2014 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	22.126.800	898.067	17.101.933	13.601.185
Bankgæld	2.257.485	0	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>149.778</u>	<u>160.935</u>
	<b><u>24.384.285</u></b>	<b><u>898.067</u></b>	<b><u>17.251.711</u></b>	<b><u>13.762.120</u></b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter og bank er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 51.400 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 13.000.000 kr. med pant i ejendommen Malmparken 10, 2750 Ballerup.