

K/S Malmparken, Ballerup
CVR-nr. 26446457
Gydevang 39-41
3450 Allerød

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.03.2016

Dirigent

Navn: Erik Knudstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 26446457

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Knud Brøchner
Henrik Hasselbalch
Per Weber Kirk Andersen
Ole Reimer Meilstrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16.02.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 16.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Jan Larsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 overskud på 418 t.kr., hvilket er en forbedring i forhold til 2014 hvor resultatet udgjorde et underskud på 1.552 t.kr.

Investerings ejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 49.100 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2014: 6,75% p.a.). Afkastprocenten er fastsat ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2015, ligesom der i 2016 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 ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme taget udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc. Således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.419.314	3.346.691
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.300.000)	(3.100.000)
Andre eksterne omkostninger		(230.129)	(221.969)
Ejendomsomkostninger		<u>(70.284)</u>	<u>(204.320)</u>
Driftsresultat		818.901	(179.598)
Andre finansielle indtægter		0	290
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(400.421)</u>	<u>(1.372.849)</u>
Årets resultat		<u>418.480</u>	<u>(1.552.157)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>418.480</u>	<u>(1.552.157)</u>
		<u>418.480</u>	<u>(1.552.157)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		49.100.000	51.400.000
Materielle anlægsaktiver	2	49.100.000	51.400.000
 Anlægsaktiver		 49.100.000	 51.400.000
 Andre tilgodehavender		1.398	0
Periodeafgrænsningsposter		19.349	19.100
Tilgodehavender		20.747	19.100
 Likvide beholdninger		 0	 335.525
 Omsætningsaktiver		 20.747	 354.625
 Aktiver		 49.120.747	 51.754.625

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	6.652.501	6.652.501
Overført overskud eller underskud		<u>23.072.437</u>	<u>22.989.482</u>
Egenkapital		<u>29.724.938</u>	<u>29.641.983</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.218.517	17.101.933
Anden gæld		<u>155.274</u>	<u>149.778</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>16.373.791</u>	<u>17.251.711</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	869.250	898.067
Kreditinstitutter i øvrigt		1.704.595	3.541.047
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	29.500
Anden gæld		<u>418.673</u>	<u>392.317</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.022.018</u>	<u>4.860.931</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.395.809</u>	<u>22.112.642</u>
Passiver		<u>49.120.747</u>	<u>51.754.625</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.652.501	22.989.482	29.641.983
Udbetalt ordinært udbytte	0	(335.525)	(335.525)
Årets resultat	0	418.480	418.480
Egenkapital ultimo	6.652.501	23.072.437	29.724.938

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	383.852	1.073.641
Øvrige finansielle omkostninger	16.569	299.208
	<u>400.421</u>	<u>1.372.849</u>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		40.582.625
Kostpris ultimo		<u>40.582.625</u>
Dagsværdireguleringer primo		10.817.375
Årets dagsværdireguleringer		<u>(2.300.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>8.517.375</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>49.100.000</u>

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 6,50 % er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,00 % vil medføre en dagsværdi på 53,2 mio. kr. og et afkastkrav på 7,00% vil medføre en dagsværdi på 45,6 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

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	898.067	869.250	16.218.517	12.717.388
Bankgæld	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	155.274	165.284
	<u>898.067</u>	<u>869.250</u>	<u>16.373.791</u>	<u>12.882.672</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 49.100 t.kr.

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