


K/S Montrose
CVR-nr. 29 84 79 08
Årsregnskab 2014

Årsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4 / 5 2015

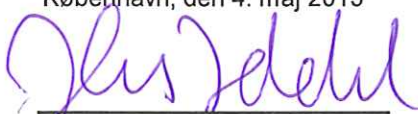


Dirigent

Årsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 4. maj 2015



Jens Indahl
Formand

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2014	12
Balance pr. 31.12.2014	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Montrose
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8A, 2
2300 København S
CVR-nr. 29 84 79 08
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Jens Indahl (formand)

Komplementar

Montrose Komplementar ApS
CVR-nr. 29 84 56 03

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Montrose.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2015 fravælges.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 16 Broomfield Road, Montrose, DD10 8SZ, Skotland. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 30.10.2006 med overtagelse den 30.11.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2014 blev driftsmæssig som forventet for K/S Montrose. Årets resultat udviser et underskud på kr. -93.047.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld en gevinst på kr. 280.582.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2014 udgør kr. 885.585. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 3.335.351.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Tamaris (RAM) Limited på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 03.08.2034.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 1.575.188 omregnet til DKK pr. 31.12.2014.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 79.695 og en afkastfaktor på 4,78 % p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægterne. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 1.100.000 samt et prioritetslån på DKK 3.400.000 optaget i et dansk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,94 % p.a. med udløb i 2024. Lånet kan ikke indfries til under kurs 100. I forbindelse med omregning af lånet til dagsværdi har selskabet indhentet dokumentation for, at tilsvarende finansiering med tilsvarende løbetid har en højere rente. Dagsværdien af lånet er på baggrund af renteniveauet beregnet til minimumskursen på 100. Herefter er lånet omregnet til DKK.

Prioritetslånet i DKK er optaget med en variabel rente.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og prioritetsgælden samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Finansielle risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med fast rente og med udløb i 2024. Anden langfristet finansiering udgøres af et lån med en variabel rente og udløb i 2023.

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvis er finansieret med prioritetslån optaget i samme valuta.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner. Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den seneste opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom

Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom indregnes til balancedagens kurs i resultatopgørelsen, idet prioritetsgæld er optaget i valuta til sikring af investeringsjendommens dagsværdi.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsregnskab er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

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

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Lejeindtægter		758.050	699.961
Driftsomkostninger		(236.147)	(192.605)
Driftresultat før finansielle poster		521.903	507.356
Finansielle indtægter		2.466	14.585
Finansielle omkostninger		(897.998)	(896.952)
Resultat før værdireguleringer		(373.629)	(375.011)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	938.024	(334.727)
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	2	(657.442)	223.050
Årets resultat		(93.047)	(486.688)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2014
Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendom	3	14.987.911	14.049.887
Materielle anlægsaktiver		14.987.911	14.049.887
Anlægsaktiver i alt		14.987.911	14.049.887
Tilgodehavende investorindskud		0	145.640
Andre tilgodehavender		3.157	0
Tilgodehavender		3.157	145.640
Likvide beholdninger		111.391	69.691
Omsætningsaktiver i alt		114.548	215.331
Aktiver i alt		15.102.459	14.265.218

Balance pr. 31.12.2014
Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Stamkapital		8.500.000	8.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(3.335.351)	(3.932.396)
Overført over-/underskud		(4.279.064)	(4.186.017)
Egenkapital	4	885.585	381.587
Prioritetsgæld	5	12.466.593	12.211.449
Langfristede gældsforpligtelser		12.466.593	12.211.449
Kortfristet del af langfristet gæld	5	399.908	325.816
Bankgæld		1.018.172	1.119.170
Anden gæld		332.202	227.196
Kortfristede gældsforpligtelser		1.750.282	1.672.182
Gældsforpligtelser		14.216.874	13.883.631
Passiver i alt		15.102.459	14.265.218
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Følsomhedsberegning

Afkastkrav, engelske principper	<u>4,28%</u>	<u>4,78%</u>	<u>5,28%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.759.019	1.575.188	1.426.144
Værdi af ejendom i DKK	16.737.069	14.987.911	13.569.763
Egenkapital i DKK	<u>2.634.742</u>	<u>885.585</u>	<u>(532.564)</u>

2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom og gæld vedrørende investeringsejendom

Urealiseret valutakursregulering, ejendom	938.024	(334.727)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(657.442)	223.050
	<u>280.582</u>	<u>(111.677)</u>

3 Investeringsejendom

	<u>2014</u>
	kr.
Kostpris 01.01.2014	17.415.433
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2014	<u>17.415.433</u>
Værdiregulering 01.01.2014	(3.365.546)
Valutakursregulering	938.024
Værdiregulering 31.12.2014	<u>(2.427.522)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014	<u>14.987.911</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2013	<u>14.049.887</u>

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr
4 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2014	8.500.000	(3.932.396)	(4.186.017)	381.587
Årets resultat	0	0	(93.047)	(93.047)
Årets indskud	0	597.045	0	597.045
Egenkapital 31.12.2014	8.500.000	(3.335.351)	(4.279.064)	885.585

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á kr. 85.

	2014 kr.	2013 kr.
Kommanditistens resthæftelse pr. anpart	<u>33</u>	<u>39</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominel restgæld GBP	Nominel restgæld DKK	Kurs	Nominel restgæld kr	Dags- værdi kr.
Forfald 0-1 år	10.500	0	951,50	99.908	99.908
Forfald 0-1 år	0	300.000	100,00	300.000	300.000
Forfald 1-5 år	68.500	0	951,50	651.778	651.778
Forfald 1-5 år	0	450.000	100,00	450.000	450.000
Forfald efter 5 år	1.021.000	0	951,50	9.714.815	9.714.815
Forfald efter 5 år	0	1.650.000	100,00	1.650.000	1.650.000
Langfristet gæld 31.12.2014	1.100.000	2.400.000		12.866.500	12.866.500
Langfristet gæld 31.12.2013	9.887.265	2.650.000		12.537.265	12.537.265

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

Kommanditistens resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

	2014 kr.	2013 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>14.987.911</u>	<u>14.049.887</u>
Nominel restgæld på lån	<u>12.866.500</u>	<u>12.537.265</u>

7 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2014.

8 Eventualforpligtigelser

Ingen