

K/S Motala II

c/o P. Holm Administration, 2000 Frederiksberg

Solsortvej 57

CVR-nr. 28 69 36 99

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den /



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Motala II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets 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.

Frederiksberg, den 9. juni 2016

Bestyrelse


Jacob Götzsche
formand


Haris Egon Rasnussen


Regitze Anine Lund Christensen


Jari Tapio Schlütter

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Motala II

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Motala II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Selskabets 1. prioritetsgæld udløber i september 2016 og selskabet har ikke genforhandlet eller opnået ny finansiering. Selskabets ledelse forventer at kunne indgå aftale med 1. prioritetskreditor om en delvis betaling og en delvis akkordering af restgælden. Gælden til 2. prioritetskreditor er på non-recourse vilkår og har således alene sikkerhed i ejendommen og likvider på en deponeringskonto med indestående på i alt t.kr. 3.414. Hvis 2. prioritetskreditor ikke fyldestgøres ved disse sikkerheder bortfalder den resterende gæld. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation på, at selskabet vil være i stand til at opnå en aftale med 1. prioritetskreditor, hvorfor vi tager forbehold for selskabets evne til at fortsætte driften.

Den uafhængige revisors erklæringer

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 12.995.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 9. juni 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Motala II c/o P. Holm Administration Solsortvej 57 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 28 69 36 99 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 19. april 2005 Hjemsted: Frederiksberg
Bestyrelse	Jacob Götzsche, formand Regitze Anine Lund Christensen Jari Tapio Schlütter Hans Egon Rasmussen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme beliggende i Gävle og Motala, Sverige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 16.294.874, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.418.222.

Selskabets finansiering

Selskabets evne til at tilbagebetale 1. prioritetslånet, der udløber i september 2016, er tvivlsomt med den nuværende vurdering af ejendommens salgssum. Selskabet har i 2015 solgt ejendommen beliggende i Motala, Sverige. Provenuet fra salget har nedbragt selskabets gældsforpligtelser. Selskabets ledelse forventer at kunne indgå aftale med 1. prioritetslånshaver om en delvis betaling og en delvis akkordering af restgælden. 2. prioritetslånet er på non-recourse vilkår og 2. prioritetslånshaver har således alene sikkerhed i investeringsejendommen og likvider på en deponeringskonto med indestående på i alt t.kr. 3.414. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes på baggrund af et modtaget købstilbud på t.SEK 16.000, svarende til t.kr. 12.995. Det er ledelsens vurdering af ejendommen afstås til prisen angivet i købstilbuddet og ejendommen er således indregnet i årsrapporten for 2015 til t.kr. 12.995.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.354.135	5.073.496
Andre eksterne omkostninger		-3.012.829	-1.314.929
Bruttoresultat		1.341.306	3.758.567
Personaleomkostninger	3	-61.152	-14.800
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.280.154	3.743.767
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	-14.307.622	-3.188.128
Resultat før finansielle poster		-13.027.468	555.639
Finansielle indtægter		0	7
Finansielle omkostninger		-3.267.406	-4.292.162
Årets resultat		-16.294.874	-3.736.516
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-16.294.874	-3.736.516
		-16.294.874	-3.736.516

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		12.995.200	52.593.713
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.995.200</u>	<u>52.593.713</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.995.200</u>	<u>52.593.713</u>
Andre tilgodehavender		22.241	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>20.703</u>
Tilgodehavender		<u>22.241</u>	<u>20.703</u>
Likvide beholdninger		<u>6.826.594</u>	<u>3.866.491</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.848.835</u>	<u>3.887.194</u>
Aktiver i alt		<u><u>19.844.035</u></u>	<u><u>56.480.907</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		29.772.700	11.772.700
Overført resultat		-43.190.922	-26.896.048
Egenkapital	6	-13.418.222	-15.123.348
Kreditinstitutter		30.221.479	66.211.480
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.037.467	1.478.877
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.108	335.360
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		440.000	150.000
Anden gæld		1.185.445	3.367.672
Periodeafgrænsningsposter		178.758	60.866
Kortfristede gældsforpligtelser		33.262.257	71.604.255
Gældsforpligtelser i alt		33.262.257	71.604.255
Passiver i alt		19.844.035	56.480.907
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets evne til at tilbagebetale 1. prioritetslånet, der udløber i september 2016, er tvivlsomt med den nuværende vurdering af ejendommens salgssum. Selskabet har i 2015 solgt ejendommen beliggende i Motala, Sverige. Provenuet fra salget har nedbragt selskabets gældsforpligtelser. Selskabets ledelse forventer at kunne indgå aftale med 1. prioritetslånshaver om en delvis betaling og en delvis akkordering af restgælden. 2. prioritetslånet er på non-recourse vilkår og 2. prioritetslånshaver har således alene sikkerhed i investeringsejendommen og likvider på en deponeringskonto med indestående på i alt t.kr. 3.414. På baggrund heraf har ledelsen valgt at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom værdiansættes på baggrund af et modtaget købstilbud på t.SEK 16.000, svarende til t.kr. 12.995. Det er ledelsens vurdering af ejendommen afstås til prisen angivet i købstilbuddet og ejendommen er således indregnet i årsrapporten for 2015 til t.kr. 12.995.

3 Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Lønninger	45.552	0
Andre omkostninger til social sikring	15.600	14.800
	61.152	14.800

4 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af andre investeringsaktiver	-14.307.622	-3.188.128
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-14.307.622	-3.188.128
	-14.307.622	-3.188.128

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	76.985.296
Afgang i årets løb	<u>-34.585.781</u>
Kostpris 31. december	<u>42.399.515</u>
Værdireguleringer 1. januar	-24.391.613
Årets værdireguleringer	<u>-5.012.702</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-29.404.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>12.995.200</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	11.772.700	-26.896.048	-15.123.348
Årets indskud	18.000.000	0	18.000.000
Årets resultat	0	-16.294.874	-16.294.874
Egenkapital 31. december	<u><u>29.772.700</u></u>	<u><u>-43.190.922</u></u>	<u><u>-13.418.222</u></u>

Stamkapitalen udgør t.kr. 38.000, som består af 1.000 andele a nominelt kr. 38.000. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

7 Eventualposter mv.

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet i 2006.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter, har selskabet givet pant nom. t.kr. 34.500 i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 12.995.

Til sikkerhed for engagementet med 1. og 2. prioritetshaver har selskabet givet pant i likvider på en deponeringskonto med indestående på i alt t.kr. 3.414.

Selskabets 1. prioritetshaver har ligeledes transport i selskabets lejeindbetalinger samt pant i selskabets huslejekonto og gruppelivsforsikring.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Motala II for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er efter dansk skattelovgivning ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes således ikke skal i selskabet.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. til dagsværdi. Værdireguleringer af For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn. indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.