



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn

c/o Johnny Bentsen, Topasvej 28, 2730 Herlev

CVR-nr. 24 25 37 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9,5-16.

Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 25. april 2016

Kommanditister


Johnny Mikael Bentsen


Per Lyngbak Nielsen


Lars Kramer

Komplementar

Maigårdsvej ApS


Johnny Bentsen
Direktor



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn 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 selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 25. april 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn c/o Johnny Bentsen Topasvej 28 2730 Herlev
	CVR-nr.: 24 25 37 67
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 19. regnskabsår
Kommanditister	Johnny Mikael Bentsen Per Lyngbak Nielsen Lars Kramer
Komplementar	Maigårdsvej ApS
Revision	Christensen Kjørulff, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet driver udlejningsejendommen Maigardsvej 3, Frederikshavn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.827.108 kr. mod 2.112.482 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.322.162 kr. mod 2.972.480 kr. sidste år. Nedgangen skyldes 5 måneders tomgang i et lejemål. Ledelsen anser årets resultat før dagsværdiregulering af ejendommen for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at driften for 2016 bliver positiv.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Nettoomsætning	1.827.108	2.112.482
Andre eksterne omkostninger	-209.623	-106.344
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.700.000	1.242.835
Driftsresultat	-2.082.515	3.248.973
1 Øvrige finansielle omkostninger	-239.647	-276.493
Årets resultat	-2.322.162	2.972.480
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.972.480
Disponeret fra overført resultat	-2.322.162	0
Disponeret i alt	-2.322.162	2.972.480



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	27.000.000	30.700.000
Materielle anlægsaktiver i alt	27.000.000	30.700.000
Anlægsaktiver i alt	27.000.000	30.700.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	450.422	678.736
3 Andre tilgodehavender	100.902	65.106
Tilgodehavender i alt	551.324	743.842
Likvide beholdninger	1.488.189	1.318.343
Omsætningsaktiver i alt	2.039.513	2.062.185
Aktiver i alt	29.039.513	32.762.185



Balance 31. december

Passiver			
Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
4	Kapitalkonti	<u>11.904.281</u>	<u>14.758.956</u>
	Egenkapital i alt	<u>11.904.281</u>	<u>14.758.956</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	<u>15.791.764</u>	<u>16.402.081</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.791.764</u>	<u>16.402.081</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	585.800	562.000
6	Anden gæld	403.930	496.159
	Periodeafgrænsningsposter	<u>353.738</u>	<u>542.989</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.343.468</u>	<u>1.601.148</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.135.232</u>	<u>18.003.229</u>
	Passiver i alt	<u>29.039.513</u>	<u>32.762.185</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>239.647</u>	<u>276.493</u>
	<u>239.647</u>	<u>276.493</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>21.500.977</u>	<u>21.500.977</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>21.500.977</u>	<u>21.500.977</u>
Værdiregulering 1. januar 2015	9.199.023	7.956.198
Årets værdiregulering	<u>-3.700.000</u>	<u>1.242.825</u>
Værdiregulering 31. december 2015	<u>5.499.023</u>	<u>9.199.023</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>27.000.000</u>	<u>30.700.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5%

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Andre tilgodehavender		
Driftsregnskab, lejere	<u>100.902</u>	<u>65.106</u>
	<u>100.902</u>	<u>65.106</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Kapitalkonti		
Kapitalkonti 1. januar 2015	14.758.957	12.294.536
Årets resultat	-2.322.162	2.972.470
Hævet i året	-540.000	-507.000
Kursregulering og låneomkostninger	7.486	-1.050
	<u>11.904.281</u>	<u>14.758.956</u>
Johnny Mikael Bentsen (5.333.334/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2015	4.872.774	4.057.453
Andel af årets resultat	-769.246	984.669
Hævet i året	-180.000	-169.000
Kursregulering og låneomkostninger	2.480	-348
	<u>3.926.008</u>	<u>4.872.774</u>
Per Lyngbak Nielsen (5.333.333/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2015	4.872.775	4.057.454
Andel af årets resultat	-769.246	984.669
Hævet i året	-180.000	-169.000
Hævet i året	2.480	-348
	<u>3.926.009</u>	<u>4.872.775</u>
Lars Kramer (5.333.333/16.100.000)		
Kapitalkonto 1. januar 2015	4.872.774	4.057.454
Andel af årets resultat	-769.246	984.669
Hævet i året	-180.000	-169.000
Kursregulering og låneomkostninger	2.480	-348
	<u>3.926.008</u>	<u>4.872.775</u>
Maigaardsvej ApS (100.000/16.100.000)		
Saldo 1. januar 2015	140.633	122.176
Andel af årets resultat	-14.424	18.463
Kursregulering og låneomkostninger	46	-6
	<u>126.255</u>	<u>140.633</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.377.564	16.964.081
Heraf forfalder inden for 1 år	-585.800	-562.000
	<u>15.791.764</u>	<u>16.402.081</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Anden gæld		
Moms	155.830	266.589
Afsat revisor	38.000	38.000
Mellemregning, komplementar	194.972	191.570
Andre skyldige omkostninger	15.128	0
	<u>403.930</u>	<u>496.159</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.377 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.000 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ejendommen er udlejet til 2 lejere, med en uopsigeligt fra selskabets side til henholdsvis 2019 og 2023.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Maigårdsvej 3, Frederikshavn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.