

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

K/S Midtjylland 2004

Stavsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr. 28 32 28 79

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

23/5-17


Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31. december 2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Midtjylland 2004
Stavnsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr.: 28 32 28 79
Hjemsted: Furesø
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse John Willem Norden
Jørgen Svendsen-Tune
Torben Nordbæk

Komplementar Elvar Ejendomme ApS

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Midtjylland 2004.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 1. maj 2017

Komplementar

Elvar Ejendomme ApS

Bestyrelse

John Willem Norden

Jørgen Svendsen-Tune

Torben Nordbæk

På vegne af J.S.T.
BC [Signature]

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Midtjylland 2004

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Midtjylland 2004 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedr. fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets likviditetsmæssige stilling bibeholdes, primært ved opkrævning af indbetalinger fra kommanditisterne. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at disse indbetalinger vil ske, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 1. maj 2017

CVR-nr. 30 19 52 64

Källermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Källermann

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

K/S Midtjylland 2004 blev etableret i 2004, hvor selskabet erhvervede ejendommen Avnvej 5 i Herning. Ejendommen drives som en investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 729.931 kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Egenkapitalen udgør -1.304.132 kr. pr. 31. december 2016.

Regnskabet for K/S Midtjylland 2014 er for ledelsen ikke tilfredsstillende, men et resultat af at det ikke lykkedes at forlænge med Herning Massivtræ. Det har betydet at lokalerne har stået tomme, ligesom vi har investeret massivt i opdeling af lejemålet. Boxleje Herning ApS har både i 2016 og 2017 haft en aftale om nedsat leje, da K/S Midtjylland 2004 ejer 75% af selskabet og ønsker at bygge den forretning op.

K/S Midtjylland 2004's ejendom er pr. dags dato udlejet til hhv. Boxleje Herning, Siemens og HCM Håndbond Klub. Der står fortsat ca. 600 m2 ledigt, som der arbejdes på at få udlejet.

Der skal det kommende år fortsat skydes penge ind fra investorerne, så kassekreditten afdrages. Dette er aftalt med Jyske Bank.

Forventingen til 2017 er et nulresultat.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Midtjylland 2004 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter.

Indtægter og omkostninger fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skatteomkostninger

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor årsrapporten ikke indeholder skat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/ eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

ÅRSREGNSKAB**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til den lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nominel værdi på balancedagen.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		-409.858	958.531
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver		13.185	-2.540.600
Resultat af ordinær drift		<u>-396.673</u>	<u>-1.582.069</u>
Finansielle omkostninger		-333.258	-391.367
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-729.931</u></u>	<u><u>-1.973.436</u></u>
Resultatdisponering:			
Overført resultat		-729.931	-1.973.436
		<u><u>-729.931</u></u>	<u><u>-1.973.436</u></u>

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		13.500.000	13.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	13.500.000	13.500.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		150.000	150.000
Andre tilgodehavender		277.655	277.655
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	427.655	427.655
ANLÆGSAKTIVER I ALT		13.927.655	13.927.655
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		297.062	0
Andre tilgodehavender		262.873	70.029
Tilgodehavender i alt		559.935	70.029
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		559.935	70.029
AKTIVER I ALT		14.487.590	13.997.684
PASSIVER			
Virksomhedskapital		750.000	750.000
Overført resultat		-2.054.132	-1.324.201
EGENKAPITAL I ALT		-1.304.132	-574.201
Gæld til realkreditinstitutter		11.081.000	11.094.185
Anden gæld		822.641	708.676
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.375.322	1.152.822
Deposita		142.500	120.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	14.421.463	13.075.683
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		862.379	892.145
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.144
Anden gæld		311.880	400.515
Kortfristet del af langfristet gæld		196.000	192.398
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.370.259	1.496.202
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		15.791.722	14.571.885
PASSIVER I ALT		14.487.590	13.997.684
Usikkerhed om going concern	1		
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2016

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
Virksomhedskapital:		
Primo	750.000	750.000
Ultimo i alt	<u>750.000</u>	<u>750.000</u>
Overført resultat:		
Primo	-1.324.201	649.235
Afgang	-729.931	-1.973.436
Ultimo i alt	<u>-2.054.132</u>	<u>-1.324.201</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-1.304.132</u></u>	<u><u>-574.201</u></u>

ÅRSREGNSKAB

NOTER

1. Usikkerhed om going concern

For 2017 ventes et negativt likviditetsbidrag efter afdrag på selskabets langfristet gæld. Dette stiller krav til yderligere indbetalinger fra kommanditisterne for at selskabet kan overholde sine forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere.

Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri ovenstående indbetalingskrav.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	15.836.000	15.746.000
Tilgang	0	90.000
Kostpris, ultimo	15.836.000	15.836.000
Regulering til dagsværdi, primo	-2.336.000	254.000
Regulering til dagsværdi	0	-2.590.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	-2.336.000	-2.336.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	13.500.000	13.500.000
3. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris, primo	150.000	0
Tilgang	0	150.000
Kostpris, ultimo	150.000	150.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	150.000	150.000
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	8.879.699	10.040.000
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	8.879.699	10.040.000
5. Nærtstående parter		
Dattervirksomhed 1:		
Virksomhedens CVR-nr.: 36 99 70 44		
Virksomhedens navn: Boxleje Herning ApS		
Virksomhedens hjemsted: Herning		
Ejerandel	75,00%	75,00%
Egenkapital	200.000	200.000
6. Eventualforpligtelser		
Kommanditselskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.		
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld er der givet pant for 17.052 t.kr. i investeringsejendomme.		