

K/S Midtjylland 2004

Stavnsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr. 28 32 28 79

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juni 2016

John Norden
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Midtjylland 2004.

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.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 9. juni 2016

Bestyrelse

John Norden

Jørgen Svendsen-Tune

Torben Nordbæk

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i K/S Midtjylland 2004

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Midtjylland 2004 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at virksomhedens ledelsen forventer, at de nuværende kreditfaciliteter fastholdes, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 8. Det fremgår heraf, at der er nogen usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendom og gældsbreve.

Hellerup, den 9. juni 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Hans Olsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Midtjylland 2004
Stavnsholtvej 190
3520 Farum

CVR-nr.: 28 32 28 79
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 31. december 2004
Hjemsted: Furesø

Komplementar

Elvar Ejendomme ApS
Stavnsholtvej 190
3520 Farum

Bestyrelse

John Norden
Jørgen Svendsen-Tune
Torben Nordbæk

Revisor

Crowe Horwath
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens ledelse har foretaget et skøn over værdien af investeringsejendommen. Heri er der blandt andet taget hensyn til værdiansættelsesmetoder ved erhvervelsen, den efterfølgende udvikling på ejendomsmarkedet, herunder de indgåede lejekontrakter samt ejendommens stand mv. Tidligere hovedlejer er fraflytter ultimo 2015 og der er indgået ny kontrakt med nystiftet datterselskab, der har opstartet aktivitet med udlejning til lagerhotel i en del af ejendommen. Datterselskabet ledes og drives af en lokal partner. Herudover er der indgået flere lejekontrakter i starten af 2016, således at ejendommen i dag er udlejet ca. 85 % og der forhandles med en seriøs lejer omkring det sidste ledige areal. Ledelsen vurderer, at disse tiltag vil sikre den langsigtede indtjening i ejendommen, hvorfor ledelsen har valgt at værdiansætte ejendommen til kr. 13,5 mio. baseret på en forretning i størrelsen 6,5 % ved fuld udlejning mv. Der er en usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af ejendommen.

Gældsbev. t.kr. 278 var forfalden til betaling primo 2012, men beløbet er endnu ikke indgået. Ledelsen forventer, at beløbet med tillæg af renter indgår, hvorfor der ikke er sket nedskrivning. Der er en usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af gældsbev.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.973.436, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 574.201.

Resultater af den primære drift anses for værende tilfredsstillende, men årets resultat er negativt påvirket af værdiregulering af investeringsejendom.

Ejendommens hovedlejer er fraflyttet i 2015 og der er etableret et datterselskab (75 %), der har lejet ca. 40 % af ejendommen til brug for lagerhotel. Resten af ejendommen forventes fuldt ud udlejet i 2016, men til en lavere leje end tidligere. Der forventes dog overskud efter renter ved fuld udlejning.

Selskabets likviditet er stram, men ledelsen forventer, at de nuværende kreditfaciliteter fastholdes, herunder at ejerne i fornødent omfang indskyder yderligere kapital, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Midtjylland 2004 for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i henhold til indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder ren ter mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

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. købsomkostninger.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		958.531	1.255
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-2.540.600</u>	<u>12</u>
Resultat før finansielle poster		-1.582.069	1.267
Finansielle omkostninger		<u>-391.367</u>	<u>-433</u>
Årets resultat		<u>-1.973.436</u>	<u>834</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>-1.973.436</u>	<u>834</u>
		<u>-1.973.436</u>	<u>834</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.500.000	16.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>13.500.000</u>	<u>16.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	150.000	0
Andre tilgodehavender		<u>277.655</u>	<u>278</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>427.655</u>	<u>278</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.927.655</u>	<u>16.278</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	474
Andre tilgodehavender		<u>70.029</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>70.029</u>	<u>474</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>70.029</u>	<u>474</u>
Aktiver i alt		<u>13.997.684</u>	<u>16.752</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		750.000	750
Overført resultat		-1.324.201	649
Egenkapital	5	-574.201	1.399
Gæld til realkreditinstitutter		11.094.185	11.144
Andre kreditinstitutter		0	158
Pantebreve		708.676	743
Selskabsdeltagere og ledelse		1.152.822	888
Deposita		120.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	13.075.683	12.933
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	192.398	943
Kreditinstitutter		892.145	871
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.144	0
Anden gæld		400.515	280
Periodeafgrænsningsposter		0	326
Kortfristede gældsforpligtelser		1.496.202	2.420
Gældsforpligtelser i alt		14.571.885	15.353
Passiver i alt		13.997.684	16.752
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets likviditet er stram, men ledelsen forventer, at de nuværende kreditfaciliteter fastholdes, herunder at ejerne i fornødent omfang indskyder yderligere kapital, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>-2.590.000</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-2.590.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>49.400</u>	<u>12</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>49.400</u>	<u>12</u>
	<u><u>-2.540.600</u></u>	<u><u>12</u></u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	15.746.000
Tilgang i årets løb	<u>90.000</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>15.836.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	254.000
Årets værdireguleringer	<u>-2.590.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-2.336.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>13.500.000</u></u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	0	0
Tilgang i årets løb	<u>150.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>150.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>150.000</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Boxleje Herning ApS - nystiftet	Herning	75%	200.000	0

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	750.000	649.235	1.399.235
Årets resultat	0	-1.973.436	-1.973.436
Egenkapital 31. december 2015	<u>750.000</u>	<u>-1.324.201</u>	<u>-574.201</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.143.586	11.094.185	0	9.490.000
Andre kreditinstitutter	758.398	158.398	158.398	0
Selskabsdeltagere og ledelse	887.822	1.152.822	0	0
Pantebreve	774.307	742.676	34.000	550.000
Deposita	<u>312.180</u>	<u>120.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.876.293</u>	<u>13.268.081</u>	<u>192.398</u>	<u>10.040.000</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld, er der givet pant for t.kr. 17.052 i investeringsejendomme.

Noter til årsrapporten

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens ledelse har foretaget et skøn over værdien af investeringsejendommen. Heri er der blandt andet taget hensyn til værdiansættelsesmetoder ved erhvervelsen, den efterfølgende udvikling på ejendomsmarkedet, herunder de indgåede lejekontrakter samt ejendommens stand mv. Tidligere hovedlejer er fraflytter ultimo 2015 og der er indgået ny kontrakt med nystiftet datterselskab, der har opstartet aktivitet med udlejning til lagerhotel i en del af ejendommen. Datterselskabet ledes og drives af en lokal partner. Herudover er der indgået flere lejekontrakter i starten af 2016, således at ejendommen i dag er udlejet ca. 85 % og der forhandles med en seriøs lejer omkring det sidste ledige areal. Ledelsen vurderer, at disse tiltag vil sikre den langsigtede indtjening i ejendommen, hvorfor ledelsen har valgt at værdiansætte ejendommen til kr. 13,5 mio. baseret på en forretning i størrelsen 6,5 % ved fuld udlejning mv. Der er en usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af ejendommen.

Gældsbev. t.kr. 278 var forfalden til betaling primo 2012, men beløbet er endnu ikke indgået. Ledelsen forventer, at beløbet med tillæg af renter indgår, hvorfor der ikke er sket nedskrivning. Der er en usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af gældsbev.