

K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 16 99 77

Arsregnskab 2015

Arsregnskab er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 10/3 2016



Dirigent

Arsregnskabet indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København, den 1. marts 2016



Per Lauritsen
Formand



Jan Carlsen



Thomas Gadegaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Kigkurren 8D, 1
2300 København S
CVR-nr. 29 16 99 77
Hjemstedskommune København

Bestyrelse

Per Lauritsen (formand)
Jan Carlsen
Thomas Gadegaard

Komplementar

Megaw Park Komplementar ApS
CVR-nr. 29 16 99 85

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Megaw Park.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Megaw Park

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Megaw Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 1 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet opnår en længeresigtet lejeaftale med faste lejeindtægter, og at den fortsatte finansiering sikres. På baggrund af de modtagne oplysninger og de foreliggende aftaler med lejer og selskabets långiver er det vores vurdering, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi tager på baggrund heraf forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til ovenstående tager vi ligeledes forbehold for værdiansættelsen af selskabets aktiver og gældsforpligtelser.

Som anført i note 1 er der alene indregnet lejeindtægter for perioden frem til februar 2015, da der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for størrelsen af lejeindtægterne i den resterende del af 2015. På baggrund heraf tager vi forbehold for fuldstændigheden af lejeindtægterne for 2015 samt de afledte regnskabsmæssige effekter heraf.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 01.01.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 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 ikke er i overensstemmelse med de forhold, vi er blevet bekendt med i forbindelse med revisionen af årsregnskabet, idet selskabets ledelsesberetning er udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

Kolding, den 1. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende The Model, 1 Portrush Road, Ballymoney, BT53 6BX, Nordirland. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 22.12.2005 med overtagelse den 01.03.2006.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Megaw Park. Årets resultat udviser et underskud på kr. -1.852.092.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 784.476.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør kr. -14.521.933. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 2.830.069.

Der henvises til bemærkninger i note 1 vedrørende selskabets fortsatte finansiering og fremtidsudsigter.

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Four Seasons No. 8 Ltd. på en management kontrakt.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til GBP 1.123.596 omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en nettolejeindtægt på GBP 96.000 og en afkastfaktor på 8,08 % 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 er baseret på den forventede markedisleje. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på GBP 2.566.144.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,6 % p.a. med udløb i 2024. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen, dog henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom 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.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		438.311	3.244
Driftsomkostninger		(198.336)	(196.500)
Driftresultat før finansielle poster		239.975	(193.256)
Finansielle indtægter	2	11.616	26.635
Finansielle omkostninger	3	(2.774.357)	(2.640.865)
Resultat før værdireguleringer		(2.522.766)	(2.807.486)
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	4	670.674	669.101
Årets resultat		(1.852.092)	(2.138.385)

Årets resultat foreslås overført til næste år.

Balance pr. 31.12.2015
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	5	11.361.685	10.691.011
Materielle anlægsaktiver		<u>11.361.685</u>	<u>10.691.011</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.361.685</u>	<u>10.691.011</u>
Gældsbreve		0	111.901
Periodeafgrænsningsposter		6.268	45.867
Tilgodehavender		<u>6.268</u>	<u>157.768</u>
Likvide beholdninger		<u>278.935</u>	<u>157.414</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>285.203</u>	<u>315.182</u>
Aktiver i alt		<u><u>11.646.888</u></u>	<u><u>11.006.193</u></u>

Balance pr. 31.12.2015
Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		14.300.000	12.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(2.830.069)	(1.536.319)
Overført over-/underskud		(25.991.864)	(24.139.772)
Egenkapital	6	(14.521.933)	(13.176.091)
Prioritetsgæld	7	0	23.305.487
Langfristede gældsforpligtelser		0	23.305.487
Kortfristet del af langfristet gæld	7	25.948.594	199.815
Bankgæld		0	458.449
Anden gæld		220.227	218.533
Kortfristede gældsforpligtelser		26.168.821	876.797
Gældsforpligtelser		26.168.821	24.182.284
Passiver i alt		11.646.888	11.006.193
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		
Eventualforpligtelser	10		

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>7,58%</u>	<u>8,08%</u>	<u>8,58%</u>
Værdi af ejendom i GBP	1.197.717	1.123.596	1.058.114
Værdi af ejendom i DKK	12.111.193	11.361.685	10.699.539
Egenkapital i DKK	<u>(13.772.425)</u>	<u>(14.521.933)</u>	<u>(15.184.080)</u>

Going Concern

Selskabet blev i oktober 2011 givet en 2½-årig periode af långiver til at få driften på plejehjemmet til at køre på et tilfredsstillende niveau. I denne periode anvendtes de modtagne lejeindtægter til afdrag på gæld og delvis dækning af renter. Resterende renter blev tilskrevet restgælden. Denne periode udløb i april 2014.

Det er lykkedes for plejehjemsoperatøren at få driften på plejehjemmet til at køre på et niveau, der fremover vil kunne sikre selskabet lejeindtægter. Der er på nuværende tidspunkt ikke indgået en permanent lejeaftale med selskabets lejer. Det er dog fortsat ledelsens forventning, at en lejeaftale vil kunne indgås med en fast årlig leje, idet driften i løbet af de seneste 3 år er forbedret væsentligt.

Det er ledelsens forhåbning, at man kan bibeholde den nuværende finansiering ud fra en forventning om, at driften forbedres tilfredsstillende, og en længeresigtet lejeaftale med faste lejeindtægter kan indgås. Der foreligger endnu ikke konkrete resultater af forhandlingerne med långiver, men ledelsen forventer snarligt, at forhandlinger med långiver kan afklare og forhåbentlig sikre den fortsatte finansiering.

På baggrund af ovenstående er regnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Lejeforhold

Som nævnt ovenfor foreligger der på nuværende tidspunkt ikke en lejeaftale, der sikrer selskabet faste løbende lejeindtægter. Lejeindtægterne opgøres på baggrund af de faktiske driftsresultater for plejehjemmet, hvoraf en andel tilfalder plejehjemsoperatøren fortrinsvist, mens selskabet modtager lejeindtægter svarende til driftsresultatet udover plejehjemsoperatørens andel. Der foreligger ikke en samlet opgørelse over driftsresultaterne for 2015 for plejehjemmet på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. De indregnede lejeindtægter vedrører perioden frem til februar 2015. Som følge af usikkerheden omkring opgørelsen af lejeindtægternes størrelse for den resterende del af 2015 er der ikke indregnet yderligere lejeindtægter.

Fremtidsudsigter

For 2016 forventes på baggrund heraf et negativt likviditetsbidrag fra driften. Dette stiller krav om yderligere indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne i 2016 for, at selskabet kan overholde sine forpligtigelser overfor kommanditselskabets kreditorer. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne kan indbetale tilstrækkelige midler til, at selskabet kan overholde sine ordinære forpligtigelser i 2016.

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Renter	1.710	14.684
Realiseret valutakursgevinst	9.906	11.951
	<u>11.616</u>	<u>26.635</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter	(1.318.342)	(1.209.924)
Realiseret valutakurstab	(865)	(937)
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	(1.455.150)	(1.430.004)
	<u>(2.774.357)</u>	<u>(2.640.865)</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	670.674	669.101
	<u>670.674</u>	<u>669.101</u>
5 Investeringsejendom		2015
Kostpris 01.01.2015		<u>33.265.328</u>
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 31.12.2015		<u>33.265.328</u>
Værdiregulering 01.01.2015		(22.574.317)
Valutakursregulering		670.674
Værdiregulering 31.12.2015		<u>(21.903.643)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015		<u>11.361.685</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2014		<u>10.691.011</u>

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført over- /underskud kr.	I alt kr.
6 Egenkapital				
Egenkapital 01.01.2015	12.500.000	(1.536.319)	(24.139.772)	(13.176.091)
Kapitalforhøjelse	1.800.000	(1.800.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(1.852.092)	(1.852.092)
Årets indskud	0	506.250	0	506.250
Egenkapital 31.12.2015	14.300.000	(2.830.069)	(25.991.864)	(14.521.933)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 75.000 anparter á kr. 191.

	2015 kr.	2014 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>38</u>	<u>20</u>

Stamkapital

Bevægelser i
stamkapitalen

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Stamkapital primo	12.500.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000
Kapitalforhøjelse	1.800.000	500.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	(4.000.000)	0	0	0
Stamkapital ultimo	14.300.000	12.500.000	16.000.000	16.000.000	16.000.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr.
Forfald 0-1 år	<u>2.566.144</u>	<u>0</u>	1.011,19	<u>25.948.594</u>
Langfristet gæld 31.12.2015	2.566.144	0		25.948.594
Langfristet gæld 31.12.2014	<u>2.470.342</u>	<u>0</u>		<u>23.505.302</u>

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>11.361.685</u>	<u>10.691.011</u>
Nominel restgæld på lån	<u>25.948.594</u>	<u>23.963.751</u>

9 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2015.

10 Eventualforpligtigelser

Ingen