


K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 16 99 77

Årsrapport 2018

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 27. maj 2019




Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen


Søborg, den 27. maj 2019



Per Medom Lauritsen
Formand



Jan Carlsen



Søren Christian Henriksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 2018	12
Balance pr. 31.12.2018	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Megaw Park
c/o Procura Management A/S
Automatikvej 1
2860 Søborg
CVR-nr. 29 16 99 77
Hjemstedskommune Gladsaxe

Bestyrelse

Per Medom Lauritsen (formand)
Jan Carlsen
Søren Christian Henriksen

Komplementar

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

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Megaw Park.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. januar - 31. december 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Megaw Park

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Megaw Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Som anført i note 2 er der alene indregnet lejeindtægter for perioden frem til maj 2016, da der ikke foreligger tilstrækkelig dokumentation for størrelsen af lejeindtægterne i den efterfølgende periode. På baggrund heraf tager vi forbehold for fuldstændigheden af lejeindtægterne samt de afledte regnskabsmæssige effekter heraf.

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 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 med forbehold.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

- 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 bl.a. 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.


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.

Kolding, den 27. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Morten Aamand Lund

Statsautoriseret revisor

mne41365

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

2018 blev driftsmæssig som forventet for K/S Megaw Park. Årets resultat udviser et underskud på kr. -5.460.801.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 823.726.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2018 udgør kr. -17.438.717. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 7.810.209.

Going Concern

Der henvises til note 1 vedrørende going concern.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom og indregning af lejeindtægter.

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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

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 ejendommens købspris tillagt 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 korrigeret for forventede handelsomkostninger. 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 tilbagediskonteres normalindtjeningen med 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Lejeindtægter		0	0
Driftsomkostninger		(430.659)	(170.932)
Driftresultat før finansielle poster		<u>(430.659)</u>	<u>(170.932)</u>
Finansielle indtægter	3	476.981	765.780
Finansielle omkostninger	4	(4.206.688)	(1.136.688)
Resultat før værdireguleringer		<u>(4.160.366)</u>	<u>(541.840)</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(1.300.435)	(2.921.777)
Årets resultat		<u><u>(5.460.801)</u></u>	<u><u>(3.463.617)</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		(5.460.801)	(3.463.617)
I alt		<u><u>(5.460.801)</u></u>	<u><u>(3.463.617)</u></u>

Balance pr. 31.12.2018
Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	2.895.165	4.195.600
Materielle anlægsaktiver		2.895.165	4.195.600
Anlægsaktiver i alt		2.895.165	4.195.600
Likvide beholdninger		105.662	177.194
Omsætningsaktiver i alt		105.662	177.194
Aktiver i alt		3.000.827	4.372.794

Balance pr. 31.12.2018
Passiver

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		25.800.000	15.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(7.810.209)	(4.150.069)
Overført over-/underskud		(35.428.508)	(29.967.707)
Egenkapital	7	<u>(17.438.717)</u>	<u>(18.317.776)</u>
Prioritetsgæld	8	16.543.800	0
Langfristede gældsforpligtelser		<u>16.543.800</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	320.536	22.392.518
Anden gæld		3.575.208	298.052
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.895.744</u>	<u>22.690.570</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.439.544</u>	<u>22.690.570</u>
Passiver i alt		<u>3.000.827</u>	<u>4.372.794</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Medarbejderforhold	10		
Eventualforpligtigelser	11		

Noter

1 Going concern

Selskabets prioritetsgæld er i 2018 blevet solgt af hidtidig 1. prioritetslångiver til en investorgruppe. Den nye långiver har givet tilsagn om, at lånet bibeholdes under forudsætning af, at kommanditisterne i 2019 foretager indbetalinger til selskabet på 1,2 mio. kr. Indbetalingerne fra kommanditisterne med fradrag af driftsomkostninger og tillæg af eventuelle lejeindtægter skal anvendes til servicering af 1. prioritetsgælden.

Långiver har på baggrund heraf givet tilsagn om langsigtet finansiering. Det er ledelsens forventning, at kommanditisterne vil være i stand til at indbetale 1,2 mio. kr. årligt. Årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom måles i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige EBITDAR (Driftsresultat før finansielle poster, skat, af- og nedskrivninger, husleje og administrationsomkostninger) og det forventede afkastkrav for ejendommen. Værdien er derudover fratrukket et skøn over forventet discount for at afspejle den risiko og indsats, som en køber vil skulle investere for at bringe ejendommen og dens drift til den stand, der er forudsat ved værdiansættelsen. Ejendommens fremtidige EBITDAR er skønnet på baggrund af en forventet fremtidig drift. Skøn over EBITDAR, afkastkrav og discount er baseret på vurderinger fra en uafhængig ekstern valuar.

Værdiansættelsen baseres i øvrigt på, at den nuværende lejeaftale opsiges.

Lejeforhold

Der 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 er dog ikke modtaget lejeindtægter efter maj 2016. Der arbejdes på indgåelse af en permanent lejeaftale med ny plejehjemsoperatør og hermed at opsigelse af management kontraten med nuværende operatør. Det er ledelsens forventning at en lejeaftale vil blive indgået i 2019.

	2018 kr.	2017 kr.
3 Finansielle indtægter		
Renter	272	32
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	476.709	765.748
	476.981	765.780
4 Finansielle omkostninger		
Renter	(4.205.639)	(1.116.865)
Realiseret valutakurstab	(1.049)	(19.823)
	(4.206.688)	(1.136.688)
5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(59.650)	(239.344)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(1.240.785)	(2.682.433)
	(1.300.435)	(2.921.777)

Noter

	2018
	kr.
6 Investeringsejendom	
Kostpris 01.01.2018	33.265.328
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 31.12.2018	33.265.328
Værdiregulering 01.01.2018	(29.069.728)
Valutakursregulering	(59.650)
Værdiregulering 31.12.2018	(30.370.163)
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2018	2.895.165

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Fremtidig forventet EBITDAR, GBP	130.000		
Afkastkrav	20%		
Discount, GBP	300.000		
Følsomhedsberegning			
EBITDAR, GBP	<u>120.000</u>	<u>130.000</u>	<u>140.000</u>
Værdi af ejendom i GBP	300.000	350.000	400.000
Værdi af ejendom i DKK	2.481.570	2.895.165	3.308.760
Egenkapital i DKK	<u>(17.852.312)</u>	<u>(17.438.717)</u>	<u>(17.025.122)</u>

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

Noter

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt del af stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr
7 Egenkapital				
Egenkapital, primo	15.800.000	(4.150.069)	(29.967.707)	(18.317.776)
Kapitalforhøjelse	10.000.000	(10.000.000)	0	0
Årets resultat	0	0	(5.460.801)	(5.460.801)
Årets indskud	0	6.339.860	0	6.339.860
Egenkapital, ultimo	25.800.000	(7.810.209)	(35.428.508)	(17.438.717)

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 75.000 anparter á kr. 344.

	2018 kr.	2017 kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>104</u>	<u>55</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Nominal restgæld GBP	Nominal restgæld DKK	Kurs	Nominal restgæld kr
Forfald 0-1 år	38.750	0	827,19	320.536
Forfald 1-5 år	205.000	0	827,19	1.695.740
Forfald efter 5 år	1.795.000	0	827,19	14.848.060
Langfristet gæld 31.12.2018	2.038.750	0		16.864.336
Langfristet gæld 31.12.2017	2.668.572	0		22.392.518

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>2.895.165</u>	<u>4.195.600</u>

10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2018.

11 Eventualforpligtigelser

Ingen