

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

**Årsrapport 2017**

Årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 8. juni 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

Årsrapporten indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

**Bestyrelsen**

Søborg, den 8. juni 2018



Per Medom Lauritsen  
Formand



Jan Carlsen



Søren Christian Henriksen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 2017	11
Balance pr. 31.12.2017	12
Noter	14

## 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 2017 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

#### Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Megaw Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for manglende konklusion

Selskabets investeringsejendom er i årsregnskabet værdiansat til 4,2 mio. kr. på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der henvises til beskrivelse i årsregnskabet note 2 omkring usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom, herunder usikkerheden omkring afkastkrav og den fremtidige nettleje. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for de centrale forudsætninger for værdiansættelsen. Vi tager som følge heraf forbehold for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom og de mulige afledte effekter heraf i resultatopgørelsen.

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 2017. På baggrund heraf tager vi forbehold for fuldstændigheden af lejeindtægterne for 2017 samt de afledte regnskabsmæssige effekter heraf.

Det er ikke muligt at opgøre den beløbsmæssige effekt på årsregnskabet af ovenstående forhold.

#### 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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.



**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Kolding, den 8. juni 2018

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling  
Statsautoriseret revisor  
mne5308



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

2017 blev driftsmæssig ikke som forventet for K/S Megaw Park. Årets resultat udviser et underskud på kr. -3.463.617.

Heraf udgør dagsværdiregulering af investeringsejendomme og valutakursregulering af prioritetsgæld et tab på kr. - 2.156.029.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes ikke tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2017 udgør kr. -18.317.776. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på kr. 4.150.069.

### Going Concern

Der henvises til note 1 vedrørende going concern.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelse i 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Lejeindtægter</b>		0	1.466.525
Driftsomkostninger		(170.932)	(200.518)
<b>Driftresultat før finansielle poster</b>		<u>(170.932)</u>	<u>1.266.007</u>
Finansielle indtægter	3	765.780	3.674.374
Finansielle omkostninger	4	(1.136.688)	(1.208.299)
<b>Resultat før værdireguleringer</b>		<u>(541.840)</u>	<u>3.732.082</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	5	(2.921.777)	(4.244.308)
<b>Årets resultat</b>		<u>(3.463.617)</u>	<u>(512.226)</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		(3.463.617)	(512.226)
<b>I alt</b>		<u>(3.463.617)</u>	<u>(512.226)</u>

**Balance pr. 31.12.2017**  
**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendom	6	4.195.600	7.117.377
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.195.600</b>	<b>7.117.377</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.195.600</b>	<b>7.117.377</b>
Likvide beholdninger		177.194	519.129
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>177.194</b>	<b>519.129</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.372.794</b>	<b>7.636.506</b>



**Balance pr. 31.12.2017**  
**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Stamkapital		15.800.000	15.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(4.150.069)	(4.195.069)
Overført over-/underskud		(29.967.707)	(26.504.090)
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>(18.317.776)</b>	<b>(14.899.159)</b>
Prioritetsgæld	8	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	22.392.518	22.295.436
Anden gæld		298.052	240.229
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.690.570</b>	<b>22.535.665</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.690.570</b>	<b>22.535.665</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.372.794</b>	<b>7.636.506</b>
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 2018 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 indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af administrators skøn i forhold til kendskab til ejendommen og markedet for denne type ejendomme. Skøn over markedsværdien er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker. Vurderingen indebærer en større grad af skøn og værdien er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

#### 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, og der foreligger ikke opgørelser omkring plejehjemmets drift, der kan anvendes til pålidelige opgørelse heraf. Der arbejdes på indgåelse af en permanent lejeaftale med den nuværende plejehjemsoperatør. Det er ledelsens forventning at en lejeaftale vil blive indgået i 2018, og at der i forbindelse hermed opnås en afklaring vedrørende de endnu ikke modtagne lejeindtægter.

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter	32	84
Realiseret valutakursgevinst	0	0
Urealiseret valutakursregulering, prioritetsgæld	765.748	3.674.290
	<u>765.780</u>	<u>3.674.374</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter	(1.116.865)	(1.172.451)
Realiseret valutakurstab	(19.823)	(35.848)
	<u>(1.136.688)</u>	<u>(1.208.299)</u>
<b>5 Dagsværdiregulering af investeringsejendom</b>		
Urealiseret valutakursregulering, ejendom	(239.344)	(1.605.281)
Urealiseret dagsværdiregulering, ejendom	(2.682.433)	(2.639.027)
	<u>(2.921.777)</u>	<u>(4.244.308)</u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		<u>2017</u> kr.
Kostpris 01.01.2017		<u>33.265.328</u>
<b>Kostpris 31.12.2017</b>		<u>33.265.328</u>
Værdiregulering 01.01.2017		(26.147.951)
Valutakursregulering		(239.344)
Dagsværdiregulering		(2.682.433)
<b>Værdiregulering 31.12.2017</b>		<u>(29.069.728)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2017</b>		<u>4.195.600</u>

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Forventet Nettolejeindtægter i GBP	53.375
Afkastkrav, engelske principper	10,00%
Forventede handelsomkostninger	6,75%

Investeringsejendommen er udlejet til Four Seasons No. 8 Ltd. på en management kontrakt. Det forventes at management kontrakten fremover vil kunne konverteres til en lejekontrakt. På baggrund af den nuværende belægningsprocent på 90% ud af 36 sengepladser, forventes lejekontrakten at kunne give en årlig nettolejeindtægt på GBP 53.375.

**Følsomhedsberegning**

Afkastkrav, engelske principper	<u>9,50%</u>	<u>10,00%</u>	<u>10,50%</u>
Værdi af ejendom i GBP	526.316	500.000	476.190
Værdi af ejendom i DKK	4.416.421	4.195.600	3.995.810
Egenkapital i DKK	<u>(18.096.955)</u>	<u>(18.317.776)</u>	<u>(18.517.566)</u>

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

## Noter

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Ikke indbetalt del af stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr
<b>7 Egenkapital</b>				
Egenkapital, primo	15.800.000	(4.195.069)	(26.504.090)	(14.899.159)
Årets resultat	0	0	(3.463.617)	(3.463.617)
Årets indskud	0	45.000	0	45.000
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>15.800.000</u>	<u>(4.150.069)</u>	<u>(29.967.707)</u>	<u>(18.317.776)</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 75.000 anparter á kr. 211.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>55</u>	<u>56</u>

**8 Langfristede gældsforpligtelser**

	<u>Nominal restgæld GBP</u>	<u>Nominal restgæld DKK</u>	<u>Kurs</u>	<u>Nominal restgæld kr</u>
Forfald 0-1 år	<u>2.668.572</u>	<u>0</u>	<u>839,12</u>	<u>22.392.518,00</u>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>31.12.2017</b>	<u>2.668.572</u>	<u>0</u>		<u>22.392.518</u>
Langfristet gæld				
31.12.2016	<u>2.567.652</u>	<u>0</u>		<u>22.295.436</u>



## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets investeringsejendom.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsat investeringsejendom	<u>4.195.600</u>	<u>7.117.377</u>

### 10 Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2017.

### 11 Eventualforpligtigelser

Ingen