

K/S Milbertshofen, München

Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 20 18 54

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27/05 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

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

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016

Bestyrelse


Per Michelsen
formand

Torben Skov


Knud Foldschack

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Milbertshofen, München

Påtegning på årsregnskabet

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

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 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 27. maj 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Milbertshofen, München Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 29 20 18 54 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 13. december 2005 Hjemsted: København
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Milbertshofen, München
Bestyrelse	Per Michelsen, formand Torben Skov Knud Foldschack
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende: Musenbergerstrasse 25 og 27 81929 München, Flurstück Nr. 825/2 der Gemarkung Daglfing samt Frankfurter Ring 20 og 2280807 München, Flurstück nr. 325 der Gemarkung Milbertshofen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 1.122.033, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 48.621.659.

Årets resultat er påvirket negativt af lejetilbageholdelse samt positivt af dagsværdiregulering af dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på t.kr. 244.743 (t.kr. 246.383 i 2014). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,00 % i lighed med i 2014. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -16.316 og t.kr. 18.826.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		12.088.391	17.644.008
Andre eksterne omkostninger		-1.703.585	-2.802.485
Bruttoresultat		<u>10.384.806</u>	<u>14.841.523</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	2.395.971	3.062.197
Resultat før finansielle poster		<u>12.780.777</u>	<u>17.903.720</u>
Finansielle indtægter		1.741	408.472
Finansielle omkostninger		-13.904.551	-14.784.914
Årets resultat		<u><u>-1.122.033</u></u>	<u><u>3.527.278</u></u>
Overført resultat		<u>-1.122.033</u>	<u>3.527.278</u>
		<u><u>-1.122.033</u></u>	<u><u>3.527.278</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		244.743.000	246.383.160
Materielle anlægsaktiver	3	<u>244.743.000</u>	<u>246.383.160</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>244.743.000</u>	<u>246.383.160</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.397	1.393.621
Andre tilgodehavender		642.305	541.846
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		<u>92.781</u>	<u>92.781</u>
Tilgodehavender		<u>784.483</u>	<u>2.028.248</u>
Likvide beholdninger		<u>550.063</u>	<u>413.874</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.334.536</u>	<u>2.442.122</u>
Aktiver i alt		<u>246.077.536</u>	<u>248.825.282</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		11.382.694	11.382.694
Overført resultat		37.238.965	38.360.998
Egenkapital	4	48.621.659	49.743.692
Prioritetsgæld		169.602.081	171.532.120
Anden gæld		14.248	5.693.723
Langfristede gældsforpligtelser	5	169.616.329	177.225.843
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	8.142.357	0
Banker		17.354.672	17.856.923
Anden gæld		2.342.519	3.998.824
Kortfristede gældsforpligtelser		27.839.548	21.855.747
Gældsforpligtelser i alt		197.455.877	199.081.590
Passiver i alt		246.077.536	248.825.282
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på t.kr. 244.743 (t.kr. 246.383 i 2014). Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,00 % i lighed med i 2014. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -16.316 og t.kr. 18.826.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.640.160	-555.888
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.640.160</u>	<u>-555.888</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.036.131	3.618.085
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>4.036.131</u>	<u>3.618.085</u>
	<u><u>2.395.971</u></u>	<u><u>3.062.197</u></u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejen- domme
	kr.
Kostpris 1. januar	<u>221.675.048</u>
Kostpris 31. december	<u>221.675.048</u>
Værdireguleringer 1. januar	24.708.112
Valutakursregulering	625.590
Årets værdireguleringer	<u>-2.265.750</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>23.067.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>244.743.000</u></u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	11.382.694	38.360.998	49.743.692
Årets resultat	0	-1.122.033	-1.122.033
Egenkapital 31. december	11.382.694	37.238.965	48.621.659

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a nominelt kr. 739.967. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	171.532.120	169.602.081	6.953.155	0
Anden gæld	5.693.723	14.248	1.189.202	0
	177.225.843	169.616.329	8.142.357	0

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 176.555, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 237.158.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelsen stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Milbertshofen, München for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration. Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af ejer.

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendommen

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.