

K/S Milbertshofen, München

Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 29 20 18 54

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/5/2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23/5 2017

Bestyrelse



Per Michelsen
formand



Torben Skov



Knud Foldschack

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Milbertshofen, München

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Milbertshofen, München for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 øvrige 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

København, den 23/5-17

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 Regnskabsperiode: 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 2016 udviser et overskud på kr. 14.186.846, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 63.993.229.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdiregulering af investeringsaktiver.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i starten af 2017 solgt investeringsejendommen beliggende på Musenbergstrasse, München. Salgsprisen for ejendommen udgør t.EUR 20.930 (t.kr. 155.602) og ledelsen har på baggrund heraf indregnet investeringsejendommen til denne værdi.

Selskabets investeringsejendom på Frankfurter Ring, München måles til en vurderet markedsværdi på t.kr. 96.647. Ejendommens dagsværdi er fastsat på baggrund af vurderingsrapport af en ekstern vurderingsmand ved et afkastkrav på 5,00 %. 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. -1.377 og t.kr. +1.687.

Kapitalberedskabet

Selskabets prioritetsgæld forfalder den 31. december 2017. Der pågår forhandlinger omkring refinansiering i forlængelse af salget af Musenbergstrasse, hvilket ledelsen forventer vil falde på plads i 2017. Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		18.637.081	12.088.391
Andre eksterne omkostninger		-2.865.839	-1.703.585
Bruttoresultat		15.771.242	10.384.806
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	8.144.819	2.395.971
Resultat før finansielle poster		23.916.061	12.780.777
Finansielle indtægter		28.947	1.741
Finansielle omkostninger		-9.758.162	-13.904.551
Årets resultat		14.186.846	-1.122.033
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.186.846	-1.122.033
		14.186.846	-1.122.033

Balance 31. december

Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver		
Investeringsejendomme	252.249.192	244.743.000
Materielle anlægsaktiver	252.249.192	244.743.000
Anlægsaktiver i alt	252.249.192	244.743.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.536.314	49.397
Andre tilgodehavender	117.136	642.305
Krav på indbetaling af virksomhedskapital	0	92.781
Periodeafgrænsningsposter	7.747	0
Tilgodehavender	1.661.197	784.483
Likvide beholdninger	826.630	550.053
Omsætningsaktiver i alt	2.487.827	1.334.536
Aktiver i alt	254.737.019	246.077.536

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		11.382.694	11.382.694
Overført resultat		52.610.535	37.238.965
Egenkapital	5	63.993.229	48.621.659
Prioritetsgæld		0	169.602.081
Anden gæld		12.011	14.248
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.011	169.616.329
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	171.285.010	8.142.357
Banker		17.447.124	17.354.672
Anden gæld		1.999.645	2.342.519
Kortfristede gældsforpligtelser		190.731.779	27.839.548
Gældsforpligtelser i alt		190.743.790	197.455.877
Passiver i alt		254.737.019	246.077.536
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets prioritetsgæld forfalder den 31. december 2017. Der pågår forhandlinger omkring refinansiering i forlængelse af salget af Musenbergstrasse, hvilket ledelsen forventer vil falde på plads i 2017. Årsrapporten er på baggrund heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i starten af 2017 solgt investeringsejendommen beliggende på Musenbergstrasse, München. Salgsprisen for ejendommen udgør t.EUR 20.930 (t.kr. 155.602) og ledelsen har på baggrund heraf indregnet investeringsejendommen til denne værdi.

Selskabets investeringsejendom på Frankfurter Ring, München måles til en vurderet markedsværdi på t.kr. 96.647. Ejendommens dagsværdi er fastsat på baggrund af vurderingsrapport af en ekstern vurderingsmand ved et afkastkrav på 5,00 %. 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. -1.377 og t.kr. +1.687.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	7.506.192	-1.640.160
Værdiregulering investeringsejendomme	7.506.192	-1.640.160
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	638.627	4.036.131
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	638.627	4.036.131
	8.144.819	2.395.971

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	<u>221.675.048</u>
Kostpris 31. december	<u>221.675.048</u>
Værdireguleringer 1. januar	23.067.952
Årets værdireguleringer	<u>7.506.192</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>30.574.144</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>252.249.192</u></u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	11.382.694	37.238.965	48.621.659
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.184.724	1.184.724
Årets resultat	0	14.186.846	14.186.846
Egenkapital 31. december	<u><u>11.382.694</u></u>	<u><u>52.610.535</u></u>	<u><u>63.993.229</u></u>

Stamkapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 739.967. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 62.614.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	169.602.081	171.285.010	171.285.010	0
Anden gæld	14.248	12.011	0	0
	169.616.329	171.297.021	171.285.010	0

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 171.285, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 252.249.

Kommanditisternes resthæftelse er stillet til sikkerhed for bankgæld. Kommanditisterne har tillige stillet selvskyldnerkaution overfor bankgælden.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Milbertshofen, München for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af højere klasser.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsjendommen

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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.