

K/S Mønsgade 8 Århus
c/o BC Ejendomsinvest A/S, Grønnegade 80, st., 8000 Aarhus

CVR-nr. 29 51 09 62

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2016.

Jesper Larsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Mønsegade 8 Århus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. marts 2016

Bestyrelse

Hasse Kjærsgaard Larsen

Benny Olesen

Komplementar

Komplementarselskabet Mønsegade 8 Århus ApS

Claus Jensen
direktør

Jesper Larsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Mønsegade 8 Århus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Mønsegade 8 Århus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Holstebro, den 7. marts 2016

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Møns­gade 8 Århus c/o BC Ejendomsinvest A/S Grønnegade 80, st. 8000 Aarhus
	CVR-nr.: 29 51 09 62
	Stiftet: 29. april 2006
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Hasse Kjærsgaard Larsen Benny Olesen
Komplementar	Komplementarselskabet Møns­gade 8 Århus ApS
Revision	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at investere i at udvikle, administrere og sælge ejendommen Møns­gade 8 i Aarhus og heraf udstykkede ejerlejligheder. I det omfang lejlighederne ikke kan sælges i det nuværende marked til en tilfredsstillende pris, er disse udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er bl.a. påvirket af avance på 1.493 t.kr. ved salg af ejerlejligheder.

Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er værdiansat ud fra et afkast på 4,25 %.

For 2016 forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets fi­nansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Mønsegade 8 Århus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme og tilhørerne finansiering måles til markedsværdi, og urealiserede værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme". Opgørelsen af markedsværdien foretages af ledelsen. Investeringsejendomme måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Princippet i måling til markedsværdi indebærer, at ejendommens forventede nettoindtægt for det kommende år (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommene tilknyttede omkostninger) kapitaliseres med et til ejendommene individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til ejendommene fremgår af noten til ejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Avance ved salg af ejerlejligheder og værdiregulering af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	1.208.707	1.631.668
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-192.708	-249.910
Avance ved salg af ejerlejligheder og værdiregulering af investeringsejendomme	1.567.342	245.543
Bruttoresultat	2.583.341	1.627.301
Administrationsomkostninger	-83.624	-59.587
Driftsresultat	2.499.717	1.567.714
Finansielle indtægter	0	459
1 Finansielle omkostninger	-450.551	-587.794
Årets resultat	2.049.166	980.379
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.049.166	980.379
Disponeret i alt	2.049.166	980.379

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>19.854.450</u>	<u>28.309.450</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.854.450</u>	<u>28.309.450</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>19.854.450</u>	<u>28.309.450</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender	<u>700</u>	<u>750</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>700</u>	<u>750</u>
	Likvide beholdninger	<u>111.566</u>	<u>282.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>112.266</u>	<u>283.299</u>
	Aktiver i alt	<u>19.966.716</u>	<u>28.592.749</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Stamkapital	10.000.000	10.000.000
4	Overført resultat	-6.275.292	-6.102.563
	Egenkapital i alt	<u>3.724.708</u>	<u>3.897.437</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitut	14.919.700	22.018.324
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.919.700</u>	<u>22.018.324</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	560.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.758.105
	Anden gæld	738.896	892.878
	Periodeafgrænsningsposter	23.412	26.005
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.322.308</u>	<u>2.676.988</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.242.008</u>	<u>24.695.312</u>
	Passiver i alt	<u>19.966.716</u>	<u>28.592.749</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	33.399
Andre renteomkostninger	<u>450.551</u>	<u>554.395</u>
	<u>450.551</u>	<u>587.794</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	30.967.346	39.928.028
Tilgang i årets løb	0	9.450
Afgang i årets løb	-9.248.817	-8.970.132
Kostpris 31. december	21.718.529	30.967.346
Regulering til dagsværdi 1. januar	-2.657.896	-3.428.028
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	793.817	770.132
Regulering til dagsværdi 31. december	-1.864.079	-2.657.896
Regnskabsmæssig værdi 31. december	19.854.450	28.309.450

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,25

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,0	21.000.000	19.854.450	1.145.550
5,0	17.000.000	19.854.450	-2.854.450

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Stamkapital		
Stamkapital 1. januar	10.000.000	10.000.000
	10.000.000	10.000.000

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 100.000 kr.

Komplementarselskabet Mønsegade 8 Århus ApS hæfter ubegrænset for selskabets forpligtelser.

4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-6.102.563	-7.082.942
Årets overførte resultat	1.969.166	870.379
Arbejdsvederlag til kommanditister	80.000	110.000
Hævet	-2.221.895	0
	-6.275.292	-6.102.563

5. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitut	560.000	11.870.000	15.479.700	22.018.324
	560.000	11.870.000	15.479.700	22.018.324

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 15.480 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.854 t.kr.