

K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29 93 33 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18. april 2016

Christian I.D. Johansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. april 2016

I bestyrelsen:

Liselotte Bech Panduro

Henrik Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 en 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 en 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1 om "Regnskabsmæssige skøn og estimater", hvori ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

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.

København, den 18. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30700228

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 93 33 40
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Udgårdsvej 2, Silkeborg ApS
Bestyrelse	Liselotte Bech Panduro Henrik Nielsen
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmutshvej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30700228

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.189.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 5.207.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.395.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 14.746.

Selskabets finansiering

LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra FS Property Finance. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling henvises til note 1 i årsregnskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Udgårdsvej 2, Silkeborg for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter		3.928.068	5.163.380
Driftsomkostninger	2	<u>-510.150</u>	<u>-676.601</u>
Nettoleje		3.417.918	4.486.779
Administrationsomkostninger	3	<u>-734.549</u>	<u>-340.044</u>
Resultat før finansielle poster		2.683.369	4.146.735
Finansielle indtægter	4	62.183	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.934.074</u>	<u>-3.589.121</u>
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		-1.188.522	557.614
Værdireguleringer	6	<u>-5.206.853</u>	<u>1.638.851</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-6.395.375</u></u>	<u><u>2.196.465</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-6.395.375</u>	<u>2.196.465</u>
		<u><u>-6.395.375</u></u>	<u><u>2.196.465</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	7	68.701.000	67.773.000
Aktiver under opførelse		0	129.195
		<u>68.701.000</u>	<u>67.902.195</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		68.701.000	67.902.195
ANLÆGSAKTIVER I ALT		68.701.000	67.902.195
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	21.565	114.890
		<u>21.565</u>	<u>114.890</u>
Tilgodehavender i alt		21.565	114.890
Likvide beholdninger	14	57.650	1.800.994
		<u>57.650</u>	<u>1.800.994</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		79.215	1.915.884
AKTIVER I ALT		68.780.215	69.818.079

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 32.550.000.			
Kontant andel af indskudskapital		16.080.000	9.680.000
Overført resultat		-1.333.532	5.061.843
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>14.746.468</u>	<u>14.741.843</u>
Gældsforpligtelser			
Ansvarlig lånekapital			
Lån investorer	10	2.139.561	2.097.608
SAMLET ANSVARLIG KAPITAL		<u>16.886.029</u>	<u>16.839.451</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	37.397.027	39.023.847
Pantebreve	12	8.000.000	8.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>45.397.027</u>	<u>47.023.847</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance Limited	11	800.000	995.133
Kassekredit, Sydbank		4.863.635	4.253.579
Anden gæld	13	833.524	706.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.497.159</u>	<u>5.954.781</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>51.894.186</u>	<u>52.978.628</u>
PASSIVER I ALT		<u>68.780.215</u>	<u>69.818.079</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimater	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

En del af ejendommens afkast er baseret på lejers omsætning, hvorfor der er betydelig usikkerhed forbundet med dette skøn, og hermed den foretagne værdiansættelse af selskabets investeringsejendom.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendommen	31.776	121.519
Ejendomsadministration	104.278	102.233
Ejendomsskat	333.245	415.512
Bygningsforsikring	40.851	37.337
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	510.150	676.601
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Revision	21.000	39.000
Advokat	53.774	0
Selskabsadministration	237.307	214.446
Selskabsadministration, ekstra	300.000	0
Bestyrelseshonorar	66.000	64.000
Konsulenthonorar	33.000	0
Rejseomkostninger	2.886	0
Låneomkostninger	10.000	0
Gebyrer mv.	4.616	6.825
Øvrige omkostninger	5.966	15.773
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	734.549	340.044
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Rentekompensation, FS Property Finance A/S	61.983	0
Renter, investorer	200	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	62.183	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 33.000.000	313.403	2.436.450
Renter, FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 11.700.000	102.559	446.232
Renter, FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 2.000.000	23.903	98.245
Renter, FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 37.400.000	2.228.775	0
Renter, LMN Finance Ltd., hovedstol kr. 37.400.000	758.744	0
Renter, pantebreve, hovedstol kr. 8.000.000	321.600	321.600
Renter, Sydbank	135.857	238.455
Renter, komplementarselskab	6.930	6.984
Renter, investorer	41.952	41.130
Renter, øvrige	0	25
Kurstab, valuta	351	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.934.074	3.589.121
	<hr/>	<hr/>
6 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom til dagsværdi, jf. note 7	-6.033.673	923.000
Regulering gæld til dagsværdi, jf. note 11	826.820	715.851
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdier i alt	-5.206.853	1.638.851
	<hr/>	<hr/>
7 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum, primo	69.017.067	69.017.067
Årets tilgang	6.961.673	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	75.978.740	69.017.067
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-1.244.067	-2.167.067
Årets regulering	-6.033.673	923.000
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-7.277.740	-1.244.067
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	68.701.000	67.773.000
	<hr/>	<hr/>
Afkastkrav	6,00%	6,50%
	<hr/>	<hr/>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende hos lejer	21.565	114.890
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	21.565	114.890
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	30.000.000	30.000.000
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 32.267, primo	9.680.000	8.680.000
Ændring i året	6.400.000	1.000.000
300 kommanditanparter á kr. 53.600, ultimo	16.080.000	9.680.000
Resthæftelse	13.920.000	20.320.000
Pr. anpart	46.400	67.733
Ny Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	2.550.000	0
300 kommanditanparter á kr. 8.500, ultimo	2.550.000	0
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse	2.550.000	0
Pr. anpart	8.500	0

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance Limited og Ringkjøbing Landbobank ("1. prioritetslångivere"), Sydbank A/S ("2. prioritetslångiver") og de 8 pantebrevsindehavere ("3. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
Samlet Indskudskapital udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	30.000.000	30.000.000
Ændring i året	2.550.000	0
300 kommanditanparter á kr. 108.500, ultimo	32.550.000	30.000.000
Den kontante andel udgør:		
300 kommanditanparter á kr. 32.267, primo	9.680.000	8.680.000
Ændring i året	6.400.000	1.000.000
300 kommanditanparter á kr. 53.600, ultimo	16.080.000	9.680.000
Resthæftelse i alt	16.470.000	20.320.000
Pr. anpart	54.900	67.733

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	5.061.843	2.865.378
Overført af årets resultat	-6.395.375	2.196.465
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-1.333.532	5.061.843
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	14.746.468	14.741.843
	<hr/>	<hr/>
10 Lån investorer		
Den ansvarlig lånekapital forrentes med 2% p.a, som tilskrives hovedstolen, forfalder til indfrielse 31. december 2021 og efterstilles anden gæld.		
	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Limited		
FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 33.000.000	0	27.635.133
FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 11.700.000	0	8.160.000
FS Property Finance A/S, hovedstol kr. 2.000.000	0	2.000.000
LMN Finance Limited, hovedstol kr. 37.400.000	36.800.000	0
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt	36.800.000	37.795.133
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	2.223.847	2.939.698
Regulering , renterelateret	-826.820	-715.851
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	1.397.027	2.223.847
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	38.197.027	40.018.980
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	37.397.027	39.023.847
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	37.397.027	39.023.847
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	800.000	995.133
	<hr/>	<hr/>

LMN Finance Limited har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra FS Property Finance. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

NOTER

	<u>2015</u> <u>dkk</u>	<u>2014</u> <u>dkk</u>
12 Pantebreve		
Pantebreve, hovedstol 8 x kr. 1.000.000	8.000.000	8.000.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	8.000.000	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	8.000.000
Langfristet del, i alt	8.000.000	8.000.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
13 Anden gæld		
Mellemregning med komplementar	99.334	100.105
Skyldige renter	27.023	27.023
Skyldig moms	56.894	533.447
Skyldige omkostninger	650.273	45.494
Anden gæld i alt	833.524	706.069

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 68.701 samt den ikke indbetalte andel af oprindelig indskudskapital er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Af selskabets likvider er t.dkk 58 stillet til sikkerhed for renteswap. Værdien af renteswappen indgår i langfristede gældsforpligtelser.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.