

K/S Kundvägen 6, Halmstad

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR nr. 10 07 81 56

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Kundvägen 6, Halmstad
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 10 07 81 56
Hjemstedskommune: Holstebro
14. regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Selskabets komplementar

Kundvägen 6, 2002 ApS

Komplementarens bestyrelse

Michael Asker Larsen, formand
Francis Dan Craik
Bjarne Torben Dahl Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Kundvägen 6, Halmstad for regnskabsåret 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 8. april 2016.

Som komplementar

Kundvägen 6, 2002 ApS

Bestyrelse

Michael Asker Larsen
formand

Francis Dan Craik

Bjarne Torben Dahl Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Kundvägen 6, Halmstad

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kundvägen 6, Halmstad 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - fortsat

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, 8. april 2016.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende på Kundvägen 6 i Halmstad.

Selskabets største lejer, som er Elgiganten, er flyttet til nye lokaler, men kan i henhold til lejeaftale fremleje til anden/ny lejer. Elgiganten har meddelt, at man ønsker at gøre brug af denne ret.

En ny lejer skal godkendes af udlejer.

- Lejer benytter, og har hele året fuldt ud benyttet, bygningen til afskrivningsberettigede formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 4.229.687 kr. pr. 31. december 2015.

Egenkapitalen udgør 31.011.800 kr. pr. 31. december 2015.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investerings ejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendoms type og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Kreditorer indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Kreditorer omfatter skyldige beløb til leverandører af vare- og tjenesteydelser m.v. samt gældsforpligtelser til offentlige myndigheder, som er skyldige på statutidspunktet.

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Lejeindtægter		4.383.182	4.483.180
Driftsomkostninger	2	-32.206	-32.289
Bruttoresultat		4.350.976	4.450.891
Administrationsomkostninger	3	-220.199	-506.807
Resultat før afskrivninger		4.130.778	3.944.084
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4	901.542	-306.384
Resultat før finansiering		5.032.320	3.637.700
Finansielle indtægter	5	105.046	126.269
Finansielle omkostninger	6	-907.679	-1.930.427
Årets resultat		4.229.687	1.833.542
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		4.229.687	1.833.542
		4.229.687	1.833.542

Balance

	Note	2015	2014
Aktiver			
Investeringsejendom	7	55.814.384	53.114.416
Materielle anlægsaktiver i alt		55.814.384	53.114.416
Anlægsaktiver i alt		55.814.384	53.114.416
Andre tilgodehavender	8	271.607	239.177
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		0	0
Likvide beholdninger		2.846.715	1.231.500
Omsætningsaktiver i alt		3.118.322	1.470.677
Aktiver i alt		58.932.706	54.585.093
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	0	0
Overført resultat	10	31.011.800	26.150.752
Egenkapital i alt		31.011.800	26.150.752
Prioritetsgæld	11	25.145.712	25.453.440
Anden langfristet gæld	12	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.270.712	25.578.440
Prioritetsgæld	11	1.169.568	1.131.264
Anden gæld	13	1.480.626	1.724.637
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.650.194	2.855.901
Gældsforpligtelser i alt		27.920.906	28.434.341
Passiver i alt		58.932.706	54.585.093
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,73% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen (kr.)	Egenkapital
7,48%	57.674.322	32.871.738
7,73%	55.814.384	31.011.800
7,98%	54.068.154	29.265.570

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige risici

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Noter (fortsat)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Rente og valutarisici

Selskabet har et erhvervslån i SEK med fast rente frem til 20/6-18 med en saldo pr. 31. december 2015 på i alt 32,4 SEK (før værdiregulering). Selskabet er således eksponeret for den finansielle risiko i form af udviklingen i valutakursen på svenske kroner.

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2 Driftsomkostninger		
Driftsomkostninger	-32.206	-32.289
	<u>-32.206</u>	<u>-32.289</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-99.137	-120.975
Ejendomsadministration	-62.197	-64.769
Bestyrelseshonorar	0	-49.165
Rådgiverhonorar	-10.630	-221.284
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-38.256	-42.499
Møder og rejser m.v.	-3.206	-977
Bestyrelsesansvarsforsikring	-5.683	-5.333
Diverse	-1.090	-1.804
	<u>-220.199</u>	<u>-506.807</u>
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af ejendom	901.542	-306.384
	<u>901.542</u>	<u>-306.384</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	3.939	1.090
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	101.107	125.179
	<u>105.046</u>	<u>126.269</u>

Noter - fortsat

	2015	2014
6 Finansielle omkostninger		
Rente 1. prioritet, Nordea, SEK	-838.516	-1.716.379
Renter, diverse	-1.708	-102
Låneomkostninger	0	-19.000
Renteudgift, Kundvägen 6, 2002 ApS	-9.203	-9.073
Renter, Skatteverket	-566	-3.988
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-52.384	-180.993
Bankgebyrer	-5.303	-892
	-907.679	-1.930.427
7 Investeringsejendom		
Købspris	39.847.908	39.847.908
Købermægler	2.154.650	2.154.650
Advokat og revisor	226.944	226.944
Øvrige købsomkostninger	104.636	104.636
Kostpris 31.12	42.334.138	42.334.138
Værdiregulering 01.01.	10.780.278	14.486.662
Årets værdiregulering	901.542	-306.384
Teknisk valutakursregulering	1.798.426	-3.400.000
Værdiregulering 31.12	13.480.246	10.780.278
Regnskabsmæssig værdi 31.12	55.814.384	53.114.416
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,73%	7,73%
8 Andre tilgodehavender		
Tilgode moms, dansk	10.442	55.721
Tilgode investorer, svensk skat	203.588	18.462
Mellemregning lejere	57.578	164.995
	271.607	239.177

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	0	0
Årets opkrævninger	0	0
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 21600 kommanditistanparter a 1.000 kr.	<u>21.600.000</u>	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	26.150.752	25.934.513
Betalt svensk skat	-266.921	-23.303
Kursreguleringer	898.282	-1.594.000
Overført, jf. resultatdisponeringen	4.229.687	1.833.542
	<u>31.011.800</u>	<u>26.150.752</u>
11 Prioritetsgæld		
Nordea, oprindelig SEK 34.560.000	26.315.280	26.584.704
	<u>26.315.280</u>	<u>26.584.704</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	1.169.568	1.131.264
	<u>25.145.712</u>	<u>25.453.440</u>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominal værdi	<u>20.467.440</u>	<u>20.928.384</u>
Nominal restgæld udgør	<u>26.315.280</u>	<u>26.584.704</u>

Noter - fortsat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
12 Anden langfristet gæld		
Lån stillet af Kundvägen 6, 2002 ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil Kundvägen 6, 2002 ApS, ophører som selskab.		
13 Anden gæld		
Skyldig svensk skat	625.822	560.403
Skyldig svensk moms	391.642	242.347
Revisionshonorar og bestyrelseshonorar, anslået	60.453	82.673
Udlån fra Komplementarselskab	12.125	12.543
Forudbetalt leje	367.650	719.508
Mellemregning lejere	0	17.676
Øvrige skyldige omkostninger	22.935	89.486
	<u>1.480.626</u>	<u>1.724.637</u>
14 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Til sikkerhed for selskabets finansieringskilder er der aktiver (ejendom) til en bogført værdi på 55.814.384 kr. samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bjarne Torben Dahl Jørgensen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-416643220996

IP: 2.104.134.73

21-04-2016 kl. 11:04:26 UTC

NEM ID 

Michael Asker Larsen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681405825124

IP: 80.198.99.43

22-04-2016 kl. 17:51:24 UTC

NEM ID 

Michael Asker Larsen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681405825124

IP: 80.198.99.43

22-04-2016 kl. 17:51:24 UTC

NEM ID 

Francis Dan Craik

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-915369338747

IP: 109.57.197.202

25-04-2016 kl. 14:32:06 UTC

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.45

25-04-2016 kl. 14:57:11 UTC

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-173248420535

IP: 83.136.94.45

25-04-2016 kl. 18:11:40 UTC

NEM ID 

ADM - Jesper Dalsgaard

dirigent

Serienummer: CVR:84012416-RID:57260784

IP: 194.182.239.118

04-05-2016 kl. 09:27:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A4507-MGGN4-VN1QYO-VEBSZ-YTTTPW-EMWJO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>