

K/S Kundvägen 6, Halmstad

Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro

CVR nr. 10 07 81 56

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2017

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
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
15. regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

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 2016.

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 21. april 2017.

Som komplementar

Kundvägen 6, 2002 ApS

Bestyrelse

Michael Asker Larsen
formand

Francis Dan Craik

Bjarne Torben Dahl Jørgensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Kundvägen 6, Halmstad

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kundvägen 6, Halmstad for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (regnskabet).

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Herning, den 21. april 2017

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 i 2015 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 blev et underskud på 3.631.431 kr.

Egenkapitalen udgør 25.521.423 kr. pr. 31. december 2016.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

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:

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætning ikke oplyst i årsrapporten.

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. Investerings ejendommen 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 ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttoresultat		3.973.359	4.130.778
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	2	-6.593.226	901.542
Resultat før finansiering		-2.619.867	5.032.320
Finansielle indtægter	3	8.084	105.046
Finansielle omkostninger	4	-1.019.648	-907.679
Årets resultat		-3.631.431	4.229.687
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-3.631.431	4.229.687
		-3.631.431	4.229.687

Balance

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	5	46.891.550	55.814.384
Materielle anlægsaktiver i alt		46.891.550	55.814.384
Anlægsaktiver i alt		46.891.550	55.814.384
Andre tilgodehavender		299.271	271.607
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		0	0
Likvide beholdninger		3.130.269	2.846.715
Omsætningsaktiver i alt		3.429.540	3.118.322
Aktiver i alt		50.321.090	58.932.706
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	6	0	0
Overført resultat	7	25.521.423	31.011.800
Egenkapital i alt		25.521.423	31.011.800
Gæld til kreditinstitutter	8	22.975.416	25.145.712
Anden langfristet gæld	9	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		23.100.416	25.270.712
Gæld til kreditinstitutter	8	1.120.752	1.169.568
Anden gæld		578.499	1.480.626
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.699.251	2.650.194
Gældsforpligtelser i alt		24.799.667	27.920.906
Passiver i alt		50.321.090	58.932.706
Pantsætninger og eventualforpligtelser	10		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

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.

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 2018. Selskabet er således eksponeret for den finansielle risiko i form af udviklingen i valutakursen på svenske kroner.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering af ejendom	-6.593.226	901.542
	<u>-6.593.226</u>	<u>901.542</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	0	3.939
Renteindtægter, diverse	8.084	0
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	0	101.107
	<u>8.084</u>	<u>105.046</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetslån	-884.374	-838.516
Renter, komplementarselskab	-9.358	-9.203
Renter, diverse	-12.308	-2.274
Bankgebyrer	-11.243	-5.303
Valutakursreguleringer pr. 31.12., i øvrigt	-102.366	-52.384
	<u>-1.019.648</u>	<u>-907.679</u>

Noter - fortsat

	2016	2015
5 Investeringsejendom		
Kostpris 01.01	42.334.138	42.334.138
Kostpris 31.12	42.334.138	42.334.138
Værdiregulering 01.01.	13.480.246	10.780.278
Årets værdiregulering	-6.593.226	901.542
Teknisk valutakursregulering	-2.329.608	1.798.426
Værdiregulering 31.12	4.557.412	13.480.246
Regnskabsmæssig værdi 31.12	46.891.550	55.814.384
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,73%	7,73%

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.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 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.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 4.282 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct. - svarende til en nettoleje på TDKK 4.282.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 309 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 3.973.

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

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

Afkastkrav	Værdi af	Egenkapital (kr.)
7,48%	48.557.112	27.186.985
7,73%	46.891.550	25.521.423
7,98%	45.334.950	23.964.823

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.

Noter - fortsat

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 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 21.600 kommanditistanparter a 1.000 kr.	<u>21.600.000</u>	
7 Overført resultat		
Saldo 01.01.	31.011.800	26.150.752
Betalt svensk skat	-627.698	-266.921
Kursreguleringer	-1.231.248	898.282
Overført, jf. resultatdisponeringen	-3.631.431	4.229.687
	<u>25.521.423</u>	<u>31.011.800</u>
8 Gæld til kreditinstitutter		
Gæld til kreditinstitutter	24.096.168	26.315.280
	<u>24.096.168</u>	<u>26.315.280</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	1.120.752	1.169.568
	<u>22.975.416</u>	<u>25.145.712</u>
Efter 5 år eller senere forfalder	<u>18.297.144</u>	<u>20.467.440</u>
Nominel restgæld udgør	<u>24.096.168</u>	<u>26.315.280</u>

Noter - fortsat

9 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.

10 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets finansieringskilder er der aktiver (ejendom) til en bogført værdi på 46.891.550 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: 195.249.52.238

2017-05-04 21:01:07Z

NEM ID 

Michael Asker Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681405825124

IP: 80.198.99.43

2017-05-07 08:16:55Z

NEM ID 

Michael Asker Larsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-681405825124

IP: 80.198.99.43

2017-05-07 08:16:55Z

NEM ID 

Francis Dan Craik

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-915369338747

IP: 109.57.197.110

2017-05-07 14:21:15Z

NEM ID 

Poul Spencer Poulsen

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:93777276

IP: 83.88.194.55

2017-05-07 18:07:47Z

NEM ID 

Henning Jager Neldeberg

Revisor

Serienummer: CVR:33771231-RID:62164223

IP: 83.136.94.4

2017-05-08 05:52:39Z

NEM ID 

Jens Tange Møllmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-762863257973

IP: 194.182.239.118

2017-05-08 07:57:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EUC48-TEWS2-UQSLF-Q0J8E-DUHO1-0BZ3Q

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>