



K/S Halmstad, Haparanda

c/o DATEA AS
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby

(CVR nr. 10 07 81 64)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

14. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
9. maj 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sam T. Mg', written over a horizontal line.

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Halmstad, Haparanda.

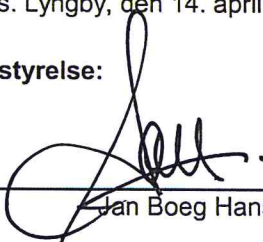
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 14. april 2016

Bestyrelse:



Jan Boeg Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Halmstad, Haparanda.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Halmstad, Haparanda for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 gør vi opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf bl.a. fremgår, at selskabets 1. prioritetslån forfald til indfrielse i marts 2016.

København, den 14. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nummer: 30700228



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Halmstad, Haparanda c/o DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nummer: 10 07 81 64 Hjemsted: Lyngby-Taarbæk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmutsh Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. maj 2016 hos: DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby
Bestyrelse	Jan Boeg Hansen Sodemarksvej 16 A 3230 Græsted
Bankforbindelse	Skurups Sparebank Nykredit
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Mellemværender i udenlandsk valuta

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 (SEK 0,8122). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		3.072.947	2.684
Driftsomkostninger		-667.136	-1.019
Andre eksterne omkostninger		-332.259	-246
Bruttofortjeneste		2.073.552	1.419
Værdireguleringer	2	-841.404	-2.533
Resultat før finansielle poster		1.232.148	-1.114
Finansieringsindtægter		65.656	2.666
Finansieringsomkostninger		-2.788.217	-2.105
Årets resultat		-1.490.413	-553
Resultatdisponering			
Årets resultat		-1.490.413	-553
Overført fra tidligere år		-761.238	-208
Til disposition		-2.251.651	-761
Fordeles således:			
Overført resultat		-2.251.651	-761
Disponeret		-2.251.651	-761

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	2/4	<u>47.200.000</u>	<u>47.800</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>47.200.000</u>	<u>47.800</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>47.200.000</u>	<u>47.800</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>211.527</u>	<u>1.178</u>
Likvide beholdninger		<u>1.073.953</u>	<u>1.196</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.285.480</u>	<u>2.374</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>48.485.480</u></u>	<u><u>50.174</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital (Kommanditkapitalen udgør kr. 8.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		6.901.000	6.101
Overført resultat i alt		<u>-3.061.651</u>	<u>-761</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>3.839.349</u>	<u>5.340</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>8.946.837</u>	<u>8.113</u>
Langfristet gæld		<u>8.946.837</u>	<u>8.113</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	6	26.393.774	27.086
Gæld til pengeinstitutter		2.287.836	2.172
Anden gæld		<u>7.017.684</u>	<u>7.463</u>
Kortfristet gæld		<u>35.699.294</u>	<u>36.721</u>
GÆLD I ALT		<u>44.646.131</u>	<u>44.834</u>
PASSIVER I ALT		<u>48.485.480</u>	<u>50.174</u>
Personaleforhold	3		
Sikkerhedsstillelser	7		
Andre forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Kommanditkapital	6.101.000	4.501
Opkrævet indskud i året	<u>800.000</u>	<u>1.600</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>6.901.000</u>	<u>6.101</u>
Overført resultat tidligere år	-761.238	-208
Overført af årets resultat	-1.490.413	-553
Hensat til tab på investorindskud	<u>-810.000</u>	<u>0</u>
Overført resultat i alt	<u>-3.061.651</u>	<u>-761</u>
Egenkapital i alt	<u><u>3.839.349</u></u>	<u><u>5.340</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1 Usikkerhed ved fortsat drift

Lån hos HSH Nordbank udløb i marts 2016, hvorfor gælden er præsenteret som kortfristet. Der forhandles om en midlertidig forlængelse på 4 måneder. Ejendommene er sat til salg. Selskabets fortsatte drift forudsætter, at ejendommene enten sælges til en salgspris, der overstiger lånene, eller at der indgås aftale med HSH Nordbank om en yderligere forlængelse af lånet. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser efterhånden som de forfalder.

Det er ledelsens forventning, at et eventuel salgspåvænde fra ejendommene vil være tilstrækkeligt til at indfri lånene. Hvis ejendommene ikke afhændes inden for de næste 4 måneder er det forventningen, at der kan opnås en yderligere låneforlængelse hos HSH Nordbank til mindst 31. december 2016.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-600.000	-2.540
Regulering af gæld til dagsværdi	<u>-241.404</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer	<u><u>-841.404</u></u>	<u><u>-2.533</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:		
Halmstad	7,00%	7,50%
Haparanda	<u>8,25%</u>	<u>8,50%</u>

3 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2015	42.905.468	42.905
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	0	0
	<u>42.905.468</u>	<u>42.905</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>42.905.468</u>	<u>42.905</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	4.894.532	7.435
Tilbageførte opskrivninger	-600.000	-2.540
	<u>4.294.532</u>	<u>4.895</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>4.294.532</u>	<u>4.895</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>4.294.532</u>	<u>4.895</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>47.200.000</u></u>	<u><u>47.800</u></u>
<p>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.</p>		
5 Prioritetsgæld, langfristet		
Prioritetsgæld HSH Nordbank	26.711.228	26.779
Prioritetsgæld Nykredit	8.385.723	8.418
	<u>35.096.951</u>	<u>35.197</u>
Prioritetsgæld, nominal	<u>35.096.951</u>	<u>35.197</u>
Kursregulering primo	2.256	9
Årets kursregulering	241.404	-7
	<u>243.660</u>	<u>2</u>
Kursregulering ultimo	<u>243.660</u>	<u>2</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	35.340.611	35.199
Heraf kortfristet del	-26.393.774	-27.086
	<u>8.946.837</u>	<u>8.113</u>
Prioritetsgæld	<u><u>8.946.837</u></u>	<u><u>8.113</u></u>
<p>Af prioritetsgælden forfalder t.kr. 6.798 efter 5 år.</p>		
6 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	26.393.774	27.086
	<u>26.393.774</u>	<u>27.086</u>
Prioritetsgæld	<u><u>26.393.774</u></u>	<u><u>27.086</u></u>

7 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr.48.274 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder. 1. prioritet har desuden sikkerhed i lejeindtægterne.

8 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.

9 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Halmstad, Haparanda har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Halmstad, Haparanda har haft transaktioner med i regnskabsåret:
Mellemregning med Komplementarselskabet Halmstad, Haparanda ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.