


K/S Halmstad, Haparanda

Årsrapport

For perioden
1. 1. 2016 - 31. 12. 2016
15. regnskabsår
(cvr nr. 10 07 81 64)

Godkendt på generalforsamlingen
2. maj 2017


Dirigent

Indhold

	SIDE
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4
Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Egenkapitalforklaring.....	13
Noter.....	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2016 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 2016.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 20. april 2017

Bestyrelse:



Jan Boeg Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Halmstad, Haparanda.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Halmstad, Haparanda for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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 årsregnskabet". 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

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

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 skepsis under revisionen. Herudover:

* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 udledelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

* 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.

* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

København, den 20.april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28



Henrik Reedtz

statsaut. 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 Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2. maj 2017 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

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet og resultat

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabets resultatopgørelse udviser et underskud på t.kr. 4.760 og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. -627.

Begivenheder efter balancedagen

Prioritetsgæld hos HSH og Nykredit er blevet refinansieret ved optagelse af nyt lån hos Ringkjøbing Landbobank i februar 2017.

Bortset fra ovennævnte er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets regnskabspraksis er ændret, således at finansielle forpligtelser fra 1. januar 2016 indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultat for 2015 positiv med t.kr. 241 og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31. december 2015 har været positiv med t.kr. 244.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis 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 0,7783). 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Investeringsjendom

Investeringsjendommene 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. Indtægterne er dels baseret på eksisterende lejekontrakter dels på skøn over fremtidige lejeindtægter baseret på administrators registreringer, markedskendskab samt indhentede statistikker m.v. Driftsomkostningerne er baseret på historiske erfaringer herunder ejendommens aktuelle stand m.v.

Tilgodehavender

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

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld samt anden gæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Renteswap anvendt 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 2016 - 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter		3.516.143	3.073
Driftsomkostninger		-340.562	-667
Andre eksterne omkostninger		<u>-252.042</u>	<u>-332</u>
Bruttofortjeneste		2.923.539	2.074
Værdireguleringer	1	<u>-6.800.000</u>	<u>-600</u>
Resultat før finansielle poster		-3.876.461	1.474
Finansieringsindtægter		1.651.674	65
Finansieringsomkostninger		<u>-2.535.022</u>	<u>-2.788</u>
Årets resultat		<u><u>-4.759.809</u></u>	<u><u>-1.249</u></u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		-4.759.809	-1.249
Ændring i anvendt regnskabspraksis		0	2
Overført fra tidligere år		<u>-2.007.986</u>	<u>-761</u>
Til disposition		<u><u>-6.767.795</u></u>	<u><u>-2.008</u></u>
Fordeles således:			
Overført resultat		<u>-6.767.795</u>	<u>-2.008</u>
Disponeret		<u><u>-6.767.795</u></u>	<u><u>-2.008</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
AKTIVER			
Langfristede aktiver			
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>40.400.000</u>	<u>47.200</u>
Langfristede aktiver		<u>40.400.000</u>	<u>47.200</u>
LANGFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>40.400.000</u>	<u>47.200</u>
Kortfristede aktiver			
Lejetilgodehavender		0	31
Tilgodehavender		<u>177.012</u>	<u>178</u>
Tilgodehavender		<u>177.012</u>	<u>209</u>
Likvide beholdninger		<u>1.319.337</u>	<u>1.074</u>
KORTFRISTEDE AKTIVER I ALT		<u>1.496.349</u>	<u>1.283</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>41.896.349</u></u>	<u><u>48.483</u></u>

Balance

Pr. 31. december 2016	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Den tegnede kommanditkapital udgør kr. 8.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		6.141.000	6.091
Overført resultat i alt		-6.767.794	-2.008
EGENKAPITAL I ALT		-626.794	4.083
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	4	7.427.310	8.703
Langfristede forpligtelser		7.427.310	8.703
Kortfristede forpligtelser			
Prioritetsgæld		24.733.094	26.394
Gæld til pengeinstitutter		2.918.451	2.288
Forudbetalt leje		575.371	747
Anden gæld		6.868.917	6.268
Kortfristede forpligtelser		35.095.833	35.697
FORPLIGTELSE I ALT		42.523.143	44.400
PASSIVER I ALT		41.896.349	48.483
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	5		
Andre forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalforklaring

	2016 kr.	2015 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	6.901.000	6.101
Opkrævet investorindskud	<u>0</u>	<u>800</u>
Kommanditkapital	<u>6.901.000</u>	<u>6.901</u>
Hensat til tab på investorindskud	-810.000	-810
Tilbageført tidligere hensættelse	<u>50.000</u>	<u>0</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>6.141.000</u>	<u>6.091</u>
Overført resultat tidligere år	-2.007.986	-761
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	2
Overført af årets resultat	<u>-4.759.808</u>	<u>-1.249</u>
Overført resultat i alt	<u>-6.767.794</u>	<u>-2.008</u>
Egenkapital i alt	<u><u>-626.794</u></u>	<u><u>4.083</u></u>

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-6.800.000	-600
Værdireguleringer	<u>-6.800.000</u>	<u>-600</u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:		
Halmstad	8,00%	7,00%
Haparanda	<u>8,50%</u>	<u>8,25%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er udbetalt kr. 44.950 i vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2016	42.905.468	42.905
Årets tilgang, bygning	0	0
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>42.905.468</u>	<u>42.905</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2016	4.294.532	4.895
Tilbageførte opskrivninger	<u>-4.294.532</u>	<u>-600</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>4.295</u>
Nedskrivninger		
Årets nedskrivninger	<u>-2.505.468</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2016	<u>-2.505.468</u>	<u>0</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2016	<u>-2.505.468</u>	<u>4.295</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u><u>40.400.000</u></u>	<u><u>47.200</u></u>

Selskabets investeringsejendomme omfatter to retail-ejendomme på 4.833 m² beliggende i Halmstad og Haparanda bestående af 5 erhvervslejemål. Ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model. Ejendommen er værdiansat til ca. 8,4 t.kr. /m²

Selskabet har anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:
Afkastkrav på 8,0 % af ejendommen i Halmstad og 8,5 % af ejendommen i Haparanda. Forventet inflation er på 2%.
Ejendommene er fuld udlejet.

Noter til årsrapporten

4 Gældsforpligtelse

Afdrag på langfristede forpligtelser under 1 år udgør t.kr. 31.778 og langfristede forpligtelser over 5 år udgør t.kr. 6.210.

5 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 40.400 samt ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder. Anden prioritetsbank har sekundær transport i lejekontrakterne og huslejekontiene.

6 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.

7 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.