

K/S Hammarsjön, Kristianstad

c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 10 14 59 29

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Hammarsjön, Kristianstad.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016

Bestyrelse


Lykke Karna Leander Harrison


Pierre Jean-Claude Maina

Peter Henrik Olskær Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Hammarsjön, Kristianstad

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hammarsjön, Kristianstad for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets finansiering skal refinansieres i juni 2016. Det er ledelsens vurdering, at forlængelse eller refinansiering af selskabets finansiering kan tilvejebringes. Vi er enige i ledelsens vurdering og årsrapporten aflægges derfor under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

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 20. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34209936


Claus Carlsen
statsautoriseret revisor


Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Hammarsjön, Kristianstad c/o I/S EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100 København Ø
	CVR-nr.: 10 14 59 29 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lykke Karna Leander Harrison Pierre Jean-Claude Maina Peter Henrik Olskær Hansen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Hammarsjön, Kristianstad
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,57% er dagsværdien for ejendommen 78 mio. kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 3,5 mio. kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 5.685 t.kr. mod 5.504 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.460 t.kr. mod 2.206 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdiregulering af ejendommen samt valutakursregulering på ejendommen og gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter 21.478 t.kr.

Selskabet har i 2014 indgået kreditaftaler med Nordea på henholdsvis 33 og 39 mio.SEK. De samlede kreditter, der forfalder til fuld indfrielse ved salg af ejendommen, forhandles i henhold til aftalerne årligt, næste gang den 1. juni 2016.

Det er ledelsens vurdering, at forlængelse eller refinansiering af selskabets finansiering kan tilvejebringes, hvorfor ledelsen i overensstemmelse hermed aflægger regnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	5.685.342	5.503.535
2 Driftsomkostninger	-589.585	-1.819.304
3 Andre eksterne omkostninger	-305.114	-326.477
Resultat før finansielle poster	4.790.643	3.357.754
4 Finansielle indtægter	8.873	154.000
5 Finansielle omkostninger	-2.914.687	-3.433.474
Driftsresultat	1.884.829	78.280
6 Værdiregulering af investeringsejendom	4.574.829	2.127.814
Årets resultat	6.459.658	2.206.094
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.459.658	2.206.094
Disponeret i alt	6.459.658	2.206.094

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
7	Investeringsejendomme	77.971.200	71.489.600
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>77.971.200</u>	<u>71.489.600</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.971.200</u>	<u>71.489.600</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	96.352	55.902
	Tilgodehavende investorindskud	400.000	500.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	37.199
	Tilgodehavender i alt	<u>496.352</u>	<u>593.101</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.068.551</u>	<u>2.966.091</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.564.903</u>	<u>3.559.192</u>
	Aktiver i alt	<u>80.536.103</u>	<u>75.048.792</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
8 Kontant andel af stamkapitalen	9.658.628	9.308.628
9 Overført resultat	11.819.264	5.359.613
Egenkapital i alt	21.477.892	14.668.241
Gældsforpligtelser		
10 Gæld til kreditinstitutter	0	0
10 ApS Komplementarselskabet Hammarsjön, Kristianstad	108.835	110.560
10 Langfristede gældsforpligtelser i alt	108.835	110.560
10 Kortfristet del af langfristet gæld	57.515.592	58.726.944
Forudbetalt leje	937.947	904.145
11 Anden gæld	495.837	638.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	58.949.376	60.269.991
Gældsforpligtelser i alt	59.058.211	60.380.551
Passiver i alt	80.536.103	75.048.792
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter**1. Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har i 2014 indgået kreditaftaler med Nordea på henholdsvis 33 og 39 mio.SEK. De samlede kreditter, der forfalder til fuld indfrielse ved salg af ejendommen, forhandles i henhold til aftalerne årligt, næste gang den 1. juni 2016.

Det er ledelsens vurdering, at forlængelse eller refinansiering af selskabets finansiering kan tilvejebringes, hvorfor ledelsen i overensstemmelse hermed aflægger regnskabet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Driftsomkostninger		
Reparation og vedligeholdelse	265.045	376.357
Ejendomsforsikring	61.520	51.860
Ombygning	0	1.211.906
Ejendomsskat, tidligere år	6.862	0
Teknisk administration	45.624	5.255
Serviceaftaler, besigtelse	23.511	13.349
Snerydning	18.033	43.376
Vicevært	168.990	117.201
	589.585	1.819.304
3. Administrationsomkostninger		
Administrationsbidrag og konsulent	223.652	256.501
Revisorhonorar, Danmark	44.671	45.174
Revisorhonorar, rest sidste år	1.136	0
Revisorhonorar, Sverige	16.650	16.105
Advokat	15.683	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.322	7.472
Diverse administrationsomkostninger	0	1.225
	305.114	326.477

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
4. Finansielle indtægter		
Renter og gebyrer, tilgodehavender	8.700	0
Valutakursgevinst	0	152.951
Skattefrie renter	173	1.049
	<u>8.873</u>	<u>154.000</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renter, 1. prioritet Nordea	1.267.939	735.274
Renter, 2. prioritet Nordea	1.451.200	1.575.234
Renter, 1. prioritet HSH Nordbank	0	944.065
Renter, gældsbev	141.493	143.691
Renter komplementar	16.187	14.661
Renter, øvrige	0	251
Ikke-fradragsberettigede renter	1.003	0
Bankomkostninger/gebyrer	4	20.298
Valutakurstab	36.861	0
	<u>2.914.687</u>	<u>3.433.474</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendom		
Værdiregulering, ejendom	4.061.000	2.906.720
Kursregulering, ejendom	2.420.600	-4.365.000
Kursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.906.771	3.586.094
	<u>4.574.829</u>	<u>2.127.814</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	54.794.137	54.794.137
Kostpris 31. december 2015	54.794.137	54.794.137
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	16.695.463	18.153.743
Årets regulering til dagsværdi	6.481.600	-1.458.280
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	23.177.063	16.695.463
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	77.971.200	71.489.600

Ejendommen er optaget til SEK 96.000.000.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	6,57%
---------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med ca. 3.500 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 21.478 t.kr. til 17.978 t.kr.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
8. Kontant andel af stamkapitalen				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
100 kommanditanparter á DKK 93.086	9.308.628	7.908.628		
Årets investorindbetalinger	350.000	1.400.000		
	<u>9.658.628</u>	<u>9.308.628</u>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:				
100 kommanditanparter á DKK 190.000	<u>19.000.000</u>	<u>19.000.000</u>		
Egne anparter, 30 stk.				
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	<u>214.779</u>	<u>146.682</u>		
9. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	5.359.606	3.153.519		
Årets overførte overskud eller underskud	6.459.658	2.206.094		
	<u>11.819.264</u>	<u>5.359.613</u>		
10. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Gæld til kreditinstitutter	54.916.580	0	54.916.581	56.344.707
Gældsbrief, Ejendomsinvest, SEK ApS	2.599.012	0	2.599.012	2.382.238
Komplementarselskabet Hammarsjön, Kristianstad	0	108.835	108.835	110.560
	<u>57.515.592</u>	<u>108.835</u>	<u>57.624.428</u>	<u>58.837.505</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
	kr.	kr.
11. Anden gæld		
Moms	323.422	256.805
Skyldig ejendomsskat	11.394	2.831
Andre skyldige omkostninger	161.021	379.266
	<u>495.837</u>	<u>638.902</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 54.917 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 77.971 t.kr.

13. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Hammarsjön, Kristianstad er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, baseret på forventede fremtidige afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.