

K/S Örebro & Haninge, Sverige
CVR-nr. 25485785
Syrenvænget 31
3520 Farum

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

Dirigent

Navn: Lars Wismann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015	15
Balance pr. 31.12.2015	16
Egenkapitalopgørelse for 2015	18
Noter	19

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Örebro & Haninge, Sverige
Syrenvænget 31
3520 Farum

CVR-nr.: 25485785

Hjemsted: Furesø

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Lars Wismann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Örebro & Haninge, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2016

Bestyrelse

Lars Wismann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Örebro & Haninge, Sverige

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Örebro & Haninge, Sverige for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 12.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Aktiviteten omfatter udlejning af selskabets ejendomme beliggende i Örebro og Haninge, Sverige.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udviser et underskud på 4.815 t.kr. Det driftsmæssige overskud udgør 5.236 t.kr. hvilket ledelsen finder meget tilfredsstillende. Selskabets egenkapital udgør herefter 51.084 t.kr.

Ledelsen forventer for regnskabsåret 2016 et driftsmæssigt underskud på ca. 0,9 mio.kr. før indregning af dagsværdireguleringer, bl.a. som følge af ændret valutakurs.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Opgørelsen af dagsværdi på investeringsejendomme er ultimo 2014 baseret på et gennemsnitligt afkastkrav på 6,6%. Ændring af afkastkravet i opad eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke værdien af ejendommen med ca. -11,2 mio.kr. henholdsvis 9,3 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, gældsposter og andre ikke-monetære aktiver, der er købt eller optaget i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms, afgifter og rabatter for den periode, indtægten vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter de af ejendommens drift direkte henførbare omkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikringer mv. i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne og selskabets omkostninger til administration, herunder advokatbistand, revision og bestyrelsesvederlag mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Kostprisen omregnes til balancedagens kurs og måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien) og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje mv.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita fra lejere.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		8.656.631	8.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(7.709.940)	(4.608)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(2.340.300)	4.381
Andre eksterne omkostninger		(214.701)	(213)
Driftsresultat		(1.608.310)	7.769
Andre finansielle indtægter		0	298
Andre finansielle omkostninger		(3.206.236)	(3.240)
Årets resultat		(4.814.546)	4.827
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(4.814.546)	4.827
		(4.814.546)	4.827

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		117.200.460	124.910
Materielle anlægsaktiver	1	<u>117.200.460</u>	<u>124.910</u>
 Anlægsaktiver		<u>117.200.460</u>	<u>124.910</u>
 Likvide beholdninger		<u>4.582.203</u>	<u>683</u>
 Omsætningsaktiver		<u>4.582.203</u>	<u>683</u>
 Aktiver		<u><u>121.782.663</u></u>	<u><u>125.593</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	37.700	38
Overført overskud eller underskud		51.046.324	55.859
Egenkapital		<u>51.084.024</u>	<u>55.897</u>
Bankgæld		62.620.620	63.398
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.747.944	2.658
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>65.368.564</u>	<u>66.056</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	2.923.920	2.828
Anden gæld		2.406.155	812
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.330.075</u>	<u>3.640</u>
Gældsforpligtelser		<u>70.698.639</u>	<u>69.696</u>
Passiver		<u>121.782.663</u>	<u>125.593</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	37.700	55.860.870	55.898.570
Årets resultat	0	(4.814.546)	(4.814.546)
Egenkapital ultimo	37.700	51.046.324	51.084.024

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	82.380.655
Kostpris ultimo	82.380.655
Dagsværdireguleringer primo	42.529.745
Årets dagsværdireguleringer	(7.709.940)
Dagsværdireguleringer ultimo	34.819.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	117.200.460

Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi på 144,3 mio. SEK omregnet til statusdagens kurs på 81,22. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i nettolejen for 2016 divideret med et afkastkrav på 5,5% og tillagt kontante deposita.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
2. Virksomhedskapital			
Indbetalt stamkapital	400	94,25	37.700
	400		37.700

Den hertil svarende stamkapital udgør 400 kommanditanparter a 100.000 kr. eller i alt 40.000.000 kr.

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld	2.828	2.923.920	62.620.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	2.747.944
	2.828	2.923.920	65.368.564

Modtagne forudbetalinger fra kunder vedrører deposita indbetalt af lejer.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den ikke indbetalte del af stamkapitalen er sammen med transport i lejeindtægter stillet til sikkerhed for bankgæld.