

KS Löddeköpinge II

Askepotvej 4, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 25 66 96 57

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28-4-16

Direktør

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KS Løddekøpinge II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 25. april 2016

Bestyrelse


Mogens Mathiasen
formand


Anders Knokgaard Nielsen


Kurt Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i KS Löddeköpinge II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KS Löddeköpinge II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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.

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 gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Der henvises til oplysningerne i årsregnskabets note 1, for ledelsens omtale af selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme på i alt t.kr. 27.274.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 25. april 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>KS Løddekøpinge II Askepotvej 4 9400 Nørresundby</p> <p>CVR-nr.: 25 66 96 57 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. oktober 2000 Hjemsted: Aalborg</p>
Bestyrelse	<p>Mogens Mathiasen, formand Anders Knokgaard Nielsen Kurt Sørensen</p>
Revision	<p>Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby</p>

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommen beliggende Löddeköpinge 14:19, Marknedsvägen, 246 42 Löddeköpinge, Kävlinge, Sverige.

Der er i kommanditselskabet tegner 10 andele fordelt på 10 kommanditister.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 11.999.810, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 9.366.905.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i ultimo 2014 fået foretaget en vurdering af investeringsejendommen på t.SEK 46.000, svarende til cirka 36,1 mio. kr. Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Investeringsejendommen er pr. 31. december 2015 indregnet til t.kr. 27.274. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,5%. Afkastprocenten er baseret på en forudsætning om, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.705 og t.kr. 1.948.

Kapitalberedskabet

Kommanisterne har pr. 31. december 2015 indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabets 1. prioritetsgæld er finansieret af Swedbank AB, der har refinansieret det oprindelige lån fra HSH Nordbank AG i 2015. Refinansieringen har medført en forbedret rente og afdragsprofil samt en gældsakkordering på t.SEK 15.098. Ledelsen forventer herefter, at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med forfalder via positiv likviditet fra driften. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om forsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.564.060	2.111.569
Andre eksterne omkostninger		-1.142.939	-775.133
Bruttoresultat		421.121	1.336.436
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-33.000	8.458.501
Resultat før finansielle poster		388.121	9.794.937
Finansielle indtægter		12.040.096	80.876
Finansielle omkostninger		-428.407	-1.298.110
Årets resultat		11.999.810	8.577.703
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		11.999.810	8.577.703
		11.999.810	8.577.703

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		27.274.000	27.274.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>27.274.000</u>	<u>27.274.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>27.274.000</u>	<u>27.274.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.441	241.401
Andre tilgodehavender		679.588	71.487
Periodeafgrænsningsposter		87.700	70.586
Tilgodehavender		<u>785.729</u>	<u>383.474</u>
Likvide beholdninger		<u>316.029</u>	<u>1.688.087</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.101.758</u>	<u>2.071.561</u>
Aktiver i alt		<u>28.375.758</u>	<u>29.345.561</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		13.500.000	11.403.463
Overført resultat		-4.133.095	-16.029.892
Egenkapital	5	9.366.905	-4.626.429
Gæld til realkreditinstitutter		16.751.625	0
Anden gæld		112.788	112.788
Langfristede gældsforpligtelser	6	16.864.413	112.788
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	893.420	0
Kreditinstitutter		0	32.285.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		632.576	870.083
Anden gæld		618.444	703.183
Kortfristede gældsforpligtelser		2.144.440	33.859.202
Gældsforpligtelser i alt		19.008.853	33.971.990
Passiver i alt		28.375.758	29.345.561
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Kommanisterne har pr. 31. december 2015 indbetalt den fulde stamkapital.

Selskabets 1. prioritetsgæld er finansieret af Swedbank AB, der har refinansieret det oprindelige lån fra HSH Nordbank AG i 2015. Refinansieringen har medført en forbedret rente og afdragsprofil samt en gældsakkordering på t.SEK 15.098. Ledelsen forventer herefter, at det er muligt at honorere forpligtelserne i takt med forfalder via positiv likviditet fra driften. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i ultimo 2014 fået foretaget en vurdering af investeringsejendommen på t.SEK 46.000, svarende til cirka 36,1 mio. kr. Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Investeringsejendommen er pr. 31. december 2015 indregnet til t.kr. 27.274. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,5%. Afkastprocenten er baseret på en forudsætning om, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen med hhv. t.kr. -1.705 og t.kr. 1.948.

	2015 kr.	2014 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	0	6.403.000
Værdiregulering investeringsejendomme	0	6.403.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-33.000	2.055.501
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-33.000	2.055.501
	-33.000	8.458.501

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	53.345.246
Kostpris 31. december	53.345.246
Værdireguleringer 1. januar	-26.071.246
Værdireguleringer 31. december	-26.071.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december	27.274.000

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	11.403.463	-16.029.892	-4.626.429
Valutakursregulering	-20.051	-103.013	-123.064
Årets indskud	2.116.588	0	2.116.588
Årets resultat	0	11.999.810	11.999.810
Egenkapital 31. december	13.500.000	-4.133.095	9.366.905

Stamkapitalen består af 10 anparter a nominelt t.kr. 1.350. Kommanditisterne har pr. 31. december 2015 indbetalt den fulde stamkapital, således udgør resthæftelsen kr. 0.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	32.285.936	16.751.625	893.420	0
Anden gæld	112.788	112.788	0	0
	32.398.724	16.864.413	893.420	0

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.645, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 27.274.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KS Löddeköpinge II for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Løjeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

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

- ✓ Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.