

## K/S Løddekøpinge II

Askepotvej 4, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 25 66 96 57

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21/5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Løddeköpinge 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 02.05.2017

**Bestyrelse**

  
Mogens Mathiasen  
formand

  
Anders Knokgaard Nielsen

  
Kurt Sørensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Löddeköpinge II

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Löddeköpinge II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- 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 konklusioner 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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 22/5 - 17

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

  
Morten Schwensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

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

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 3.398.089, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 12.780.809.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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. Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på 7,50% (7,50% i 2015). Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.882 og t.kr. 2.151.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.117.030</b>	<b>1.564.060</b>
Andre eksterne omkostninger		-803.662	-1.142.939
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.313.368</b>	<b>421.121</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	2.613.774	-33.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.927.142</b>	<b>388.121</b>
Finansielle indtægter		935	12.040.096
Finansielle omkostninger		-529.988	-428.407
<b>Årets resultat</b>		<b>3.398.089</b>	<b>11.999.810</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.398.089	11.999.810
		<b>3.398.089</b>	<b>11.999.810</b>

**Balance 31. december**

<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	kr.	kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	30.115.000	27.274.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.115.000</b>	<b>27.274.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.115.000</b>	<b>27.274.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	112.811	18.441
Andre tilgodehavender	580.639	679.588
Periodeafgrænsningsposter	0	87.700
<b>Tilgodehavender</b>	<b>693.450</b>	<b>785.729</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>303.731</b>	<b>316.029</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>997.181</b>	<b>1.101.758</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.112.181</b>	<b>28.375.758</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		13.500.000	13.500.000
Overført resultat		-719.191	-4.133.095
<b>Egenkapital</b>		<b>12.780.809</b>	<b>9.366.905</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.838.405	16.751.625
Anden gæld		108.488	112.788
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>15.946.893</b>	<b>16.864.413</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	856.130	893.420
Leverandører af varer og tjenesteydelser		741.689	632.576
Anden gæld		786.660	618.444
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.384.479</b>	<b>2.144.440</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.331.372</b>	<b>19.008.853</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>31.112.181</b>	<b>28.375.758</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	13.500.000	-4.133.095	9.366.905
Valutakursregulering	0	15.815	15.815
Årets resultat	0	3.398.089	3.398.089
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>13.500.000</b>	<b>-719.191</b>	<b>12.780.809</b>

## Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.886.619	0
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>1.886.619</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	727.155	-33.000
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<b>727.155</b>	<b>-33.000</b>
	<b>2.613.774</b>	<b>-33.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	53.345.246
Tilgang i årets løb	954.381
Kostpris 31. december	<u>54.299.627</u>
Værdireguleringer 1. januar	-26.071.246
Årets værdireguleringer	1.886.619
Værdireguleringer 31. december	<u>-24.184.627</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>30.115.000</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,50% (7,50% i 2015).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.882 og t.kr. 2.151.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	16.751.625	16.694.535	856.130	0
Anden gæld	112.788	108.488	0	0
	<b><u>16.864.413</u></b>	<b><u>16.803.023</u></b>	<b><u>856.130</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.695, er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 30.150.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Löddeköpinge II for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Lejeindtægter 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 administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

### 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

Prioritetsgæld 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 lånoptageisestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optageisestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.