

K/S Ystad

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2018

(17. regnskabsår)

CVR nr. 26684188

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

Henrik Kirk Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Ystad.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen for år 2019 fravælges.

København, den 21. maj 2019

I bestyrelsen:

Jakob Larsen (formand)

Martin Born

Flemming Stilund Vinzent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Ystad

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ystad for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

Risskov, den 21. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32 28 52 01

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

mne11645

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ystad c/o VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 26684188
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Komplementarselskabet Ystad ApS
Bestyrelse	Jakob Larsen (formand) Martin Born Flemming Stilund Vinzent
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 32 28 52 01

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende på Militärvägen 4 i Ystad, Sverige. Ejendommen blev solgt i 2017.

Resultat for regnskabsåret 2018

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 260.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk 461. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 8.040.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten. Selskabet forventes afmeldt i 2019.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Ystad for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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 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.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 72,66 (75,63 pr. 31/12 2017).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter		17.418	945.027
Driftsomkostninger	1	<u>-76.368</u>	<u>-217.849</u>
Nettoleje		-58.950	727.178
Administrationsomkostninger	2	<u>-71.020</u>	<u>-1.202.195</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-129.970	-475.017
Finansielle indtægter	3	0	36
Finansielle omkostninger	4	<u>-129.634</u>	<u>-183.446</u>
Resultat før værdiregulering		-259.604	-658.427
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>1.037.425</u>
Ordinært resultat før skat		-259.604	378.998
Skat af årets resultat	6	<u>-16</u>	<u>-4.526.088</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-259.620</u>	<u>-4.147.090</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-259.620</u>	<u>-4.147.090</u>
		<u>-259.620</u>	<u>-4.147.090</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>141.943</u>	<u>279.641</u>
Tilgodehavender i alt		<u>141.943</u>	<u>279.641</u>
Likvide beholdninger		<u>725.072</u>	<u>2.929.893</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>867.015</u>	<u>3.209.534</u>
AKTIVER I ALT		<u>867.015</u>	<u>3.209.534</u>

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 8.040.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	0	0
Overført resultat	9	<u>461.043</u>	<u>2.720.663</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>461.043</u>	<u>2.720.663</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Danske Bank	10	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Danske Bank	10	0	0
Anden gæld	11	<u>405.972</u>	<u>488.871</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>405.972</u>	<u>488.871</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>405.972</u>	<u>488.871</u>
PASSIVER I ALT		<u>867.015</u>	<u>3.209.534</u>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	-846	7.714
Ejendomsadministrationshonorar	0	13.677
Ejerandel fællesomkostninger	77.214	193.657
Vedligeholdelse	0	2.801
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	76.368	217.849
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	36.778	108.388
Revision, Danmark	17.200	16.750
Regnskabsudarbejdelse	0	12.500
Revision, Sverige	7.979	12.876
Omkostninger vedr. salg af ejendom	0	970.637
Bestyrelseshonorar (inkl. ApS direktørløn)	0	50.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3.219
Gruppelivsforsikring	2.160	15.600
Rejseomkostninger	0	3.036
Gebyrer m.v.	6.903	8.695
Diverse omkostninger	0	494
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	71.020	1.202.195
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Ej skattepligtige renter	0	36
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	36
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Danske Bank	0	141.307
Renter, kassekredit, Danske Bank	3.664	9.559
Renter, komplementarselskab	0	5.347
Renter, øvrige	276	266
Ej fradragsberettigede renter	3.219	0
Kurstab, valuta	122.475	26.967
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	129.634	183.446
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	0	1.309.350
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	0	142.250
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	0	-414.175
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	0	1.037.425
	<hr/>	<hr/>
6 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	4.526.088
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	16	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	16	4.526.088
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Investeringsejendom under salg		
Anskaffelsessum, primo	0	44.564.406
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>-44.564.406</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	7.581.694
Årets regulering, valutakursrelateret	0	142.250
Årets afgang	<u>0</u>	<u>-7.723.944</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende, leje	16.522	1.724
Tilgodehavende, fællesregnskab 2016	15.057	28.052
Tilgodehavende, fællesregnskab 2017	110.364	114.875
Tilgodehavende, refusionsopgørelse	0	72.193
Moms, DK	0	38.484
Moms, SE	0	151
Tilgodehavende, øvrige	<u>0</u>	<u>24.162</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>141.943</u>	<u>279.641</u>
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
120 kommanditanparter á kr. 67.000, ultimo	<u>8.040.000</u>	<u>8.040.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
120 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	4.588.648
Ændring i året	<u>0</u>	<u>-4.588.648</u>
120 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt	<u>8.040.000</u>	<u>8.040.000</u>
Pr. anpart	<u>67.000</u>	<u>67.000</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.720.663	18.779.105
Overført af årets resultat	-259.620	-4.147.090
Udloddet udover kontant andel	<u>-2.000.000</u>	<u>-11.911.352</u>
Overført resultat, ultimo	<u>461.043</u>	<u>2.720.663</u>
Egenkapital i alt	<u>461.043</u>	<u>2.720.663</u>

NOTER

	<u>2018</u> dkk	<u>2017</u> dkk
10 Prioritetsgæld Danske Bank		
Danske Bank, t.sek 30.450	0	0
Danske Bank, t.sek 5.000	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering, primo	0	-414.175
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	<u>0</u>	<u>414.175</u>
Kursregulering, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
11 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Ystad ApS	137.844	139.046
Skattekonto, Sverige	241.817	279.935
Skyldige omkostninger	<u>26.311</u>	<u>69.890</u>
Anden gæld i alt	<u>405.972</u>	<u>488.871</u>
12 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
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.		