

**K/S Lund II**

**c/o Dansk Financia A/S, Charlottenlund Stationsplads 2, 2920  
Charlottenlund**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 28 31 98 35**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2016.

---

Kristoffer Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for K/S Lund II.

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.

Charlottenlund, den 8. april 2016

### **Bestyrelse**

Lars Torben Nielsen

René Viborg

Anders Marinus Elkjær Knudsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Lund II**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lund II 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 det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

### **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.

Risskov, den 8. april 2016

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 16 17 04 45

Søren Anthon Pedersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Lund II  
c/o Dansk Financia A/S  
Charlottenlund Stationsplads 2  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 28 31 98 35  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lars Torben Nielsen  
René Viborg  
Anders Marinus Elkjær Knudsen

### Revision

Martinsen Aarhus  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Voldbjergvej 16, 2. sal  
8240 Risskov

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Avtalvägen, Lund 227 61, Sverige.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien er sat til SEK 187.000.000 ud fra en ekstern vurdering.

### **Måling af investeringsejendom til dagsværdi**

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter. Vi henviser til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 6.566.921 mod 2.876.349 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Lund II 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Resultatopgørelsen omfregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte på egenkapitalen.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesomkostninger er medtaget under lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter omkostninger der direkte kan henføres til ejendommen herunder, vedligeholdelse, forsikring m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved brug af en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af investeringsejendomme med fradrag af forventede driftsudgifter på investeringsejendomme. Der korrigeres for evt. tomgangsleje og forventede omkostninger til større vedligeholdelsesarbejde. Dagsværdien er beregnet af ekstern ekspert.

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".

Investeringsjendomme 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".

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.387.117</b>	<b>8.629.598</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.116.360	-163.980
2 Personaleomkostninger	-2.521	-473.005
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	395.478	70.366
<b>Driftsresultat</b>	<b>9.896.434</b>	<b>8.062.979</b>
Andre finansielle indtægter	6.228	5.511
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.335.741	-5.192.141
<b>Årets resultat</b>	<b>6.566.921</b>	<b>2.876.349</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.566.921	2.876.349
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.566.921</b>	<b>2.876.349</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	151.860.680	145.807.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>151.860.680</u>	<u>145.807.360</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>151.860.680</u></b>	<b><u>145.807.360</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	264.684	335.868
	Periodeafgrænsningsposter	<u>33.254</u>	<u>11.023</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>297.938</u>	<u>346.891</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.996.349</u>	<u>3.949.193</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.294.287</u></b>	<b><u>4.296.084</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>154.154.967</u></b>	<b><u>150.103.444</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
<u>Note</u>		<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	11.148.000	11.148.000
6	Øvrige reserver	-6.858.221	-8.615.608
7	Overført resultat	52.949.144	46.382.223
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>57.238.923</u></b>	<b><u>48.914.615</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	87.599.950	93.212.309
	Gæld til tilknyttede virksomheder	123.605	120.705
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>87.723.555</u>	<u>93.333.014</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.600.000	1.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	3.855.928
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.183	132.443
	Anden gæld	2.182.246	1.644.559
	Periodeafgrænsningsposter	1.265.060	1.222.885
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.192.489</u>	<u>7.855.815</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>96.916.044</u></b>	<b><u>101.188.829</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>154.154.967</u></b>	<b><u>150.103.444</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

## Noter

---

2015

2014

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

#### Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Avtalvägen, Lund 227 61, Sverige.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handleværdien af ejendommen er sat til SEK 187.000.000 ud fra en ekstern vurdering foretaget af ekspert.

#### Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2015 er vurderet af ekstern ekspert på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommen er i stort omfang baseret på skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

## Noter

---

### 1 Usikkerhed ved indregning eller måling (fortsat)

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 6,25% - 6,75%.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2015 værdiansat til SEK 187 mio. mod SEK 185,6 mio. pr. 31. december 2014 svarende til afkastkrav på 6,5% af driftsresultatet (2014: 6,5%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at investeringsejendommens dagsværdi falder med SEK 6.900.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger med SEK. 7.400.000.

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	2.521	473.005
	<b>2.521</b>	<b>473.005</b>

### 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.688	4.958
Andre finansielle omkostninger	3.331.053	5.187.183
	<b>3.335.741</b>	<b>5.192.141</b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>4. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris primo	123.198.229	131.039.257		
Omregning til valutakurs ultimo	<u>4.171.427</u>	<u>-7.841.028</u>		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>127.369.656</u></b>	<b><u>123.198.229</u></b>		
Regulering til dagsværdi primo	22.609.131	24.215.223		
Omregning til valutakurs ultimo	765.533	-1.442.112		
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.116.360</u>	<u>-163.980</u>		
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>24.491.024</u></b>	<b><u>22.609.131</u></b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>151.860.680</u></b>	<b><u>145.807.360</u></b>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	11.148.000	10.838.000		
Kontant kapitaludvidelse	<u>0</u>	<u>310.000</u>		
	<b><u>11.148.000</u></b>	<b><u>11.148.000</u></b>		
<b>6. Øvrige reserver</b>				
Øvrige reserver primo	-8.615.608	-5.577.215		
Valutakursreguleringer	<u>1.757.387</u>	<u>-3.038.393</u>		
	<b><u>-6.858.221</u></b>	<b><u>-8.615.608</u></b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	46.382.223	43.505.874		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>6.566.921</u>	<u>2.876.349</u>		
	<b><u>52.949.144</u></b>	<b><u>46.382.223</u></b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til pengeinstitutter	5.600.000	68.224.800	93.199.950	94.212.309
	<b><u>5.600.000</u></b>	<b><u>68.224.800</u></b>	<b><u>93.199.950</u></b>	<b><u>94.212.309</u></b>

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 154.500.000 der giver pant i ejendommen. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med Danske Bank.

Danske Bank har endvidere transport i husleje og lejeaftaler samt resthæftelsen i K/S Lund II.

### **10. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelse på ejendommen i forbindelse med købet i 2005. Herudover har selskabet ikke påtaget sig eventualforpligtelser udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab.