

K/S Västervik, Falkenberg, Falköping

Jens Baggesens Vej 90 N

8200 Aarhus N

CVR-nr. 28 47 76 94

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 18/5 2016

Jan Mehlsen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Västervik, Falkenberg, Falköping.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. april 2016

Bestyrelse

Søren Kjeldsen Andersen
formand

Bjarne Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Västervik, Falkenberg, Falköping

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Västervik, Falkenberg, Falköping 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 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. 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 det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Aarhus, den 25. april 2016

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Västervik, Falkenberg, Falköping Jens Baggesens Vej 90 N 8200 Aarhus N CVR-nr.: 28 47 76 94 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Søren Kjeldsen Andersen, formand Bjarne Rasmussen
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.259.585, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 22.841.989.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Västervik, Falkenberg, Falköping for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor m.v..

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrente opgøres som differencen mellem markedsrenter på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

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 finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.273.406	3.349.010
Driftsomkostninger		-440.494	-310.813
Administrationsomkostninger		-141.545	-137.831
Bruttoresultat		2.691.367	2.900.366
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.301.456	-1.280.562
Resultat før finansielle poster		3.992.823	1.619.804
Finansielle indtægter		368	61.698
Finansielle omkostninger		-1.733.606	-1.380.966
Årets resultat		2.259.585	300.536
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.259.585	300.536
		2.259.585	300.536

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendomme	2	<u>50.409.000</u>	<u>49.200.000</u>
		<u>50.409.000</u>	<u>49.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>50.409.000</u>	<u>49.200.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>87.213</u>	<u>74.078</u>
		<u>87.213</u>	<u>74.078</u>
Likvide beholdninger		<u>768.958</u>	<u>940.356</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>856.171</u>	<u>1.014.434</u>
AKTIVER I ALT		<u>51.265.171</u>	<u>50.214.434</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Kontant andel af kommanditkapital		4.150.040	4.150.040
Overført resultat		<u>18.691.949</u>	<u>16.432.364</u>
Egenkapital i alt		<u>22.841.989</u>	<u>20.582.404</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	3	<u>25.920.705</u>	<u>14.952.060</u>
		<u>25.920.705</u>	<u>14.952.060</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.560.236	11.826.447
Bankgæld		0	1.296.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.774	52.532
Anden gæld		561.980	591.656
Periodeafgrænsningsposter		<u>368.487</u>	<u>912.608</u>
		<u>2.502.477</u>	<u>14.679.970</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.423.182</u>	<u>29.632.030</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>51.265.171</u>	<u>50.214.434</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er noget velfungerende marked.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015	38.505.222
Kostpris 31. december 2015	38.505.222
Værdireguleringer 1. januar 2015	10.694.778
Årets regulering, afkastrelateret	-441.923
Årets regulering, kursrelateret	1.650.923
Værdireguleringer 31. december 2015	11.903.778
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	50.409.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den anvendte afkastprocent udgør 6,3%

Noter til årsregnskabet

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	<u>26.778.507</u>	<u>27.480.941</u>	<u>1.560.236</u>	<u>11.045.920</u>
	<u>26.778.507</u>	<u>27.480.941</u>	<u>1.560.236</u>	<u>11.045.920</u>

4 Eventualposter mv.

Ingen

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 50.409, likvide beholdninger samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 28.204 i ejendomme med en bogført værdi på t.kr. 50.409 til sikkerhed for erhvervslån i pengeinstitut.

Der er givet transport i selskabets lejekontrakter og lejeindtægten herfra.