

K/S Sundsvall

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

CVR nr. 28 68 05 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. maj 2016

Wing Phung

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Sundsvall.

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.

København, den 11. maj 2016

I bestyrelsen:

Henrik Sparup (formand)

Henrik Bo Jørgensen

Henrik Byrial Ritlov

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Sundsvall

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sundsvall for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, omfattende 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 og den udførte revision

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 en 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 en 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning 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 ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 11. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 16 17 04 45

Erling Brødbæk

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sundsvall c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 68 05 38
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet Sundsvall ApS
Bestyrelse	Henrik Sparup (formand) Henrik Bo Jørgensen Henrik Byrial Ritlov
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov CVR-nr.: 16 17 04 45

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Sundsvall Sköns Pråstbord 1:46m, Sundsvall, Sverige med adressen Gesällvägen 8, 857 53 Sundsvall, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.115.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.000.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 5.115.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 10.634. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.650.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Sundsvall for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

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

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

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, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	2.165.814	2.245.085
Driftsomkostninger	3	<u>-201.892</u>	<u>-234.710</u>
Nettoleje		1.963.922	2.010.375
Administrationsomkostninger	4	<u>-153.032</u>	<u>-405.996</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		1.810.890	1.604.379
Finansielle indtægter	5	30.916	2.637
Finansielle omkostninger	6	<u>-726.421</u>	<u>-2.066.290</u>
Resultat før dagsværdiregulering		1.115.385	-459.274
Værdireguleringer	7	<u>3.999.630</u>	<u>2.890.279</u>
Ordinært resultat før skat		5.115.015	2.431.005
Skat af årets resultat	8	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>5.115.015</u>	<u>2.431.005</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.115.015</u>	<u>2.431.005</u>
		<u>5.115.015</u>	<u>2.431.005</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	9	<u>28.967.000</u>	<u>24.589.280</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>28.967.000</u>	<u>24.589.280</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>28.967.000</u>	<u>24.589.280</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>87.519</u>	<u>218.396</u>
Tilgodehavender i alt		<u>87.519</u>	<u>218.396</u>
Likvide beholdninger		<u>481.227</u>	<u>188.446</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>568.746</u>	<u>406.842</u>
AKTIVER I ALT		<u>29.535.746</u>	<u>24.996.122</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 14.200.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	7.550.316	7.550.316
Overført resultat	11	<u>3.083.389</u>	<u>-2.031.626</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>10.633.705</u>	<u>5.518.690</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	7.675.290	8.838.000
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	<u>7.920.000</u>	<u>7.920.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.595.290</u>	<u>16.758.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	12	1.461.960	1.414.080
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		777.216	751.189
Anden gæld	14	<u>1.067.575</u>	<u>554.163</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.306.751</u>	<u>2.719.432</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>18.902.041</u>	<u>19.477.432</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.535.746</u>	<u>24.996.122</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom 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.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.165.814	2.245.085
Lejeindtægter i alt	2.165.814	2.245.085
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	13.514	11.348
Ejendomsadministrationshonorar	49.639	59.975
Vedligeholdelse	0	160.696
Ejerandel fællesomkostninger	138.739	2.691
Driftsomkostninger i alt	201.892	234.710
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	49.639	53.725
Revision, Danmark	15.750	22.500
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	13.779	10.249
Konsulenthonorar	30.072	60.000
Advokathonorar	25.075	214.975
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.492
Rejseomkostning	0	1.528
Bestyrelshonorar	0	9.138
Gebyrer m.v.	2.998	15.889
Administrationsomkostninger i alt	153.032	405.996
5 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	2.635
Renter, øvrige	530	2
Kursgevinst, valuta	30.386	0
Finansielle indtægter i alt	30.916	2.637

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, FS Property Finance A/S	0	398.795
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	678.848	528.364
Renter, lån investor	38.073	0
Renter, bank	4.105	0
Renter, komplementarselskab	4.981	4.789
Renter, ej fradragsberettigede	414	1.731
Kurstab, valuta	0	1.132.611
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	726.421	2.066.290
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	3.429.144	2.590.360
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	948.576	-1.565.000
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, FS Property Finance A/S	0	1.293.329
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	0	0
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-378.090	571.590
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	3.999.630	2.890.279
	<hr/>	<hr/>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	26.814.670	26.814.670
Årets til- / afgang	<u> 0</u>	<u> 0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>26.814.670</u>	<u>26.814.670</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>33.560.000</u>	<u>33.560.000</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-2.225.390	-3.250.750
Årets regulering, afkastrelateret	3.429.144	2.590.360
Årets regulering, valutakursrelateret	<u> 948.576</u>	<u> -1.565.000</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u> 2.152.330</u>	<u> -2.225.390</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>28.967.000</u>	<u>24.589.280</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>35.664.861</u>	<u>31.300.000</u>
Afkastprocent	<u> 7,00%</u>	<u> 8,00%</u>
<p>Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.</p> <p>Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:</p>		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>27.968.138</u>	<u>23.844.150</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>30.039.852</u>	<u>25.382.483</u>
10 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende tidligere investor	13.672	13.225
Betalt ejendomsskat, aconto vedr. 2014	0	134.195
Skattekonto, Sverige	14.756	0
Fællesregnskab	36.376	0
Forudbetalte omkostninger	4.315	0
Moms, DK	<u>18.400</u>	<u>70.976</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>87.519</u>	<u>218.396</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 14.200	14.200.000	14.200.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 7.550, primo	7.550.316	3.132.700
Ændring i året	<u>0</u>	<u>4.417.616</u>
1.000 kommanditanparter á kr. 7.550, ultimo	<u>7.550.316</u>	<u>7.550.316</u>
Resthæftelse i alt	<u>6.649.684</u>	<u>6.649.684</u>
Pr. anpart	<u>6.650</u>	<u>6.650</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.031.626	-4.462.631
Overført af årets resultat	<u>5.115.015</u>	<u>2.431.005</u>
Overført resultat, ultimo	<u>3.083.389</u>	<u>-2.031.626</u>
Egenkapital i alt	<u>10.633.705</u>	<u>5.518.690</u>

Indbetalinger til dækning af driftsunderskud nedbringer ikke resthæftelsen. Driftsunderskud fortolkes i denne forbindelse som resultat før finansielle poster og dagsværdireguleringer.

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
12 Prioritetsgæld Ringkjøbing Landbobank		
Ringkjøbing Landbobank oprindelig SEK 14.400.000 til optagelseskurs	9.330.750	10.823.670
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	11.250.000	13.050.000
Værdiregulering, primo	-571.590	0
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	378.090	-571.590
Værdiregulering, ultimo	-193.500	-571.590
Dagsværdi, ultimo	9.137.250	10.252.080
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	11.250.000	13.050.000
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.827.450	3.181.680
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.847.840	5.656.320
Langfristet del i alt	7.675.290	8.838.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.461.960	1.414.080
13 Prioritetsgæld Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	7.920.000	7.920.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	7.920.000	7.920.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
14 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Sundsvall ApS	129.508	124.527
Fællesregnskab	0	50.729
Lån Henrik Jørgensen	688.073	0
Skyldig moms, SE	146.277	146.572
Skattekonto, SE	0	134.545
Skyldige renter	20.406	25.571
Skyldige omkostninger	<u>83.311</u>	<u>72.219</u>
Anden gæld i alt	<u>1.067.575</u>	<u>554.163</u>

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 28.967, lejekonto, ejendommens forsikring samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

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.