



K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved

c/o NorCap A/S
Frederiksborggade 1
1360 København K

(CVR nr. 29 13 55 84)

Årsrapport for perioden

1. januar 2015 - 31. december 2015

10. regnskabsår

Godkendt på generalforsamlingen
27. april 2016

Dirigent

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalforklaring	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2015 for K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, ligesom årsregnskabet efter vores opfattelse indeholder de oplysninger der er relevante for at bedømme selskabets økonomiske forhold. Det er derfor vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2016

Bestyrelse:



Henrik Bojer



Klaus Henrik Qvortrup

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

København, den 19. april 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved c/o NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K CVR-nummer: 29 13 55 84 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 27. april 2016 hos: NorCap A/S Frederiksborggade 1 1360 København K
Bestyrelse	Henrik Bojer Abildgaardsvej 173 2830 Virum Klaus Henrik Qvortrup Søtoften 1 2820 Gentofte
Bankforbindelse	Spar Nord Bank
Hovedaktivitet	Udlejning af fast ejendom

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er i øvrigt anvendt nedenstående vurderingsprincipper :

Mellemværender i udenlandsk valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser (sek 0,8122). Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommene. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger m.v. optages i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommene, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af fællesregnskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet m.v.

Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendommene værdiansættes til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret 10-årig cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af ejendommene tilbagediskonteres. De enkelte års cash flow kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amoritseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og finansieringsinstitutter, herunder finansielle instrumenter der anvendes til afdækning af renterisiko, måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede selskaber samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt. De enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

Resultatfordeling og andel i egenkapital

Årets resultat samt balanceposter er fordelt blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		3.335.126	3.388
Driftsomkostninger		-517.375	-368
Andre eksterne omkostninger		-75.289	-53
Bruttofortjeneste		2.742.462	2.967
Værdireguleringer	1	-3.866.000	-2.835
Resultat før finansielle poster		-1.123.538	132
Finansieringsindtægter		99.433	2.082
Finansieringsomkostninger		-1.737.472	-1.141
Årets resultat		-2.761.577	1.073
Resultatdisponering			
Årets resultat		-2.761.577	1.073
Overført fra tidligere år		6.059.443	4.986
Til disposition		3.297.866	6.059
Fordeles således:			
Overført resultat		3.297.866	6.059
Disponeret		3.297.866	6.059

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	1/3	<u>39.433.000</u>	<u>43.299</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>39.433.000</u>	<u>43.299</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>39.433.000</u>	<u>43.299</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender		<u>291.122</u>	<u>331</u>
Likvide beholdninger		<u>985.734</u>	<u>940</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.276.856</u>	<u>1.271</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>40.709.856</u></u>	<u><u>44.570</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Egenkapital			
(Kommanditkapitalen udgør kr. 9.000.000)			
Opkrævet del af kommanditkapitalen		8.700.000	8.200
Overført resultat i alt		<u>3.297.866</u>	<u>6.059</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>11.997.866</u>	<u>14.259</u>
Gæld			
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	4	<u>23.906.089</u>	<u>24.753</u>
Langfristet gæld		<u>23.906.089</u>	<u>24.753</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld	5	2.250.000	2.550
Gæld til pengeinstitutter		539.006	968
Anden gæld		<u>2.016.895</u>	<u>2.040</u>
Kortfristet gæld		<u>4.805.901</u>	<u>5.558</u>
GÆLD I ALT		<u>28.711.990</u>	<u>30.311</u>
PASSIVER I ALT		<u>40.709.856</u>	<u>44.570</u>
Personaleforhold	2		
Sikkerhedsstillelser	6		
Andre forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

EGENKAPITALFORKLARING

	2015 kr.	2014 t.kr.
Opkrævet del af kommanditkapital primo	8.200.000	8.200
Opkrævet indskud i året	<u>500.000</u>	<u>0</u>
Opkrævet del af kommanditkapital ultimo	<u>8.700.000</u>	<u>8.200</u>
Overført resultat tidligere år	6.059.443	4.986
Overført af årets resultat	<u>-2.761.577</u>	<u>1.073</u>
Overført resultat i alt	<u>3.297.866</u>	<u>6.059</u>
Egenkapital i alt	<u><u>11.997.866</u></u>	<u><u>14.259</u></u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Værdireguleringer		
Nedskrivning af ejendom	-3.866.000	-2.838
Gevinst ved salg af grundstykke	<u>0</u>	<u>3</u>
Værdireguleringer	<u><u>-3.866.000</u></u>	<u><u>-2.835</u></u>
Ved fastlæggelse af dagsværdien for ejendommene er følgende forrentningskrav anvendt:	<u>8,25%</u>	<u>7,75%</u>
2 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
Der er ikke udbetalt vederlag til bestyrelsen.		
3 Investeringsejendomme		
Saldo pr. 1/1 2015	44.281.031	44.282
Årets afgang, bygning	<u>0</u>	<u>-1</u>
Kostpris pr. 31/12 2015	<u>44.281.031</u>	<u>44.281</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1/1 2015	0	1.856
Tilbageførte opskrivninger	<u>0</u>	<u>-1.856</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivninger		
Nedskrivninger pr. 1/1 2015	-982.031	0
Årets nedskrivninger	<u>-3.866.000</u>	<u>-982</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2015	<u>-4.848.031</u>	<u>-982</u>
Værdiregulering pr. 31/12 2015	<u>-4.848.031</u>	<u>-982</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2015	<u><u>39.433.000</u></u>	<u><u>43.299</u></u>

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.

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2015 kr.	2014 t.kr.
4 Prioritetsgæld, langfristet		
Spar Nord Bank, lån, nr. 0003879631	406.100	1.178
Spar Nord Bank, lån, nr. 4581262901	25.749.989	26.125
	<u>26.156.089</u>	<u>27.303</u>
Prioritetsgæld, nominel	26.156.089	27.303
Kursregulering primo	0	0
Årets kursregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kursregulering ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Prioritetsgæld, kursreguleret	26.156.089	27.303
Heraf kortfristet del	-2.250.000	-2.550
	<u>-2.250.000</u>	<u>-2.550</u>
Prioritetsgæld	<u>23.906.089</u>	<u>24.753</u>
5 Prioritetsgæld, kortfristet		
Kortfristet del af langfristet gæld	2.250.000	2.550
	<u>2.250.000</u>	<u>2.550</u>
Prioritetsgæld	<u>2.250.000</u>	<u>2.550</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 40.710 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Til sikkerhed for lån er der givet transport i huslejeindbetalinger.

7 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.

8 Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse:

K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse.

Øvrige nærtstående parter som K/S Falkenberg, Falköping, Gislaved har haft transaktioner med i regnskabsåret: Mellemregning med Falkenberg, Falköping, Gislaved 2006 ApS.

Alle transaktioner er foregået på markedsmæssige vilkår.