

K/S Västervång, Sverige

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 29 18 28 25

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. maj 2018

Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Västervång, Sverige c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
	CVR-nr.: 29 18 28 25 Stiftet: 22. november 2005 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	René Munk-Nissen, formand Niels Peter Madsen Brian Skov Lykke Rasmussen
Komplementar	ApS Komplementar Västervång, Sverige c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 DK-2100 Kbh. Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for K/S Västervång, Sverige. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. maj 2018

Bestyrelse

René Munk-Nissen
Formand

Niels Peter Madsen

Brian Skov Lykke Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Västervång, Sverige

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Västervång, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 blandt andet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 15. maj 2018

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor, MNE-nr.: mne 23451

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2017 været næsten fuldt udlejet.

Resultatet for 2017 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom på TDKK 3.390 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er reduceret med tkr. 2.057 og prioritetsgælden er reduceret med tkr. 1.251 i 2017, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, tab tkr. 806 er indregnet i resultatopgørelsen.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Västervång, Sverige for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		3.709.585	4.871.749
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	1.333.059	-3.169.650
Resultat før finansielle poster		5.042.644	1.702.099
Andre finansielle indtægter.....	3	1.387.267	2.233.450
Andre finansielle omkostninger.....	4	-1.818.948	-2.370.242
Årets resultat		4.610.963	1.565.307
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		4.610.963	1.565.307
I alt		4.610.963	1.565.307

Balance 31. december

Aktiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme.....		74.444.444	72.771.050
Materielle anlægsaktiver	5	74.444.444	72.771.050
Anlægsaktiver		74.444.444	72.771.050
Tilgodehavende investorindskud.....		400.000	250.379
Fællesomkostninger.....		46.227	0
Andre tilgodehavender.....		9.656	417.895
Tilgodehavender		455.883	668.274
Likvider		3.588.921	3.967.303
Omsætningsaktiver		4.044.804	4.635.577
Aktiver		78.489.248	77.406.627

Balance 31. december

Passiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Indskud kommanditister.....		13.104.200	8.704.200
Overført resultat.....		20.110.893	15.499.930
Egenkapital.....	6	33.215.093	24.204.130
LMN Finance Limited, SEK.....	7	40.207.423	43.771.911
Langfristede gældsforpligtelser.....		40.207.423	43.771.911
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	2.965.024	6.597.022
Fællesomkostninger.....		0	47.669
Anden gæld.....		1.245.637	1.071.863
Periodeafgrænsningsposter.....		856.071	1.714.032
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.066.732	9.430.586
Gældsforpligtelser.....		45.274.155	53.202.497
Passiver.....		78.489.248	77.406.627
 Eventualposter mv.	 8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendommen

Der er en generel usikkerhed omkring opgørelse af dagsværdien på selskabets svenske investeringsejendom baseret på administrators og ledelsens værdiberegning, som følge af usikkerheder på det svenske ejendomsmarked, samt at der ikke foreligger en ekstern uafhængig vurdering af ejendommen.

Selskabets investeringsejendom er værdiansat til TDKK 74.444 mio. pr. 31. december 2017, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 6,75%. Afkastkravet er baseret på intern værdiberegning på baggrund af udviklingen af markedsforhold og ejendomsstypen.

Der henvises endvidere til note 6 for en følsomhedsanalyse af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene.

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsigte lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Noter

Selskabets kassekredit hos i LMN Finance Limited TDKK 778 (2016 TDKK 4.411) udløb 30. juni 2017. Der er i regnskabsåret afdraget TDKK 3.633) Det er ledelsens og administrators forventning, at dette indfries i året 2018.

En af selskabets lejere ÖoB har opsagt deres lejemål pr. 31. august 2016 med henblik på en genforhandling af lejeaftalen. Efterfølgende er lejeaftalen genforhandlet således at denne løber et år afgang fra 1. maj 2017.

Selskabet har indgået ny lejeaftale med "Platagen Sverige AB" gældende fra 1. marts 2018. Aftalen løber indtil 28. februar 2025, og der er en opsigelse på 12. måneder.

Der budgetteres ikke med investorindbetalinger for året 2018.

Noter

	2017 DKK	2016 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.390.059	0
Valutakursreguleringer af ejendom.....	-2.057.000	-3.169.650
	1.333.059	-3.169.650
3 Andre finansielle indtægter		
Valutakursregulering, øvrige.....	135.851	46.387
Valtakursregulering gæld, SEK.....	1.251.416	2.187.063
	1.387.267	2.233.450
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.818.948	2.370.242
	1.818.948	2.370.242

Noter

5 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017.....	73.218.614
Tilgang.....	340.335
Kostpris 31. december 2017.....	73.558.949
Årets værdireguleringer.....	3.390.059
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	3.390.059
Valutakursregulering, netto 1. januar 2017.....	-447.564
Årets regulering, netto.....	-2.057.000
Valutakursregulering, netto 31. december 2017.....	-2.504.564
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	74.444.444

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

	2017	2016
Anvendt afkastkrav i %.....	6,75	7,25
Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2017 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:		
+0,5%	-5.134	
-0,5%	5.956	

6 Egenkapital

	1/1-17 DKK	årets bevægelser DKK	31/12-17 DKK
Kommanditkapital.....	29.000.000	0	29.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-20.295.800	4.400.000	-15.895.800
Indskud kommanditister.....	8.704.200	4.400.000	13.104.200
Overført resultat.....	15.499.930	4.610.963	20.110.893
I alt.....	24.204.130	9.010.963	33.215.093

Der er udstedt 100 andele af DKK 290.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementar Västervång, Sverige der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

2017
DKK

2016
DKK

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år.....	30.784.830	34.515.517
Mellem 1 og 5 år.....	9.422.593	9.256.394
Langfristet del.....	40.207.423	43.771.911
Indenfor 1 år.....	2.965.024	6.597.022
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	43.172.447	50.368.933

8 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2018. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 120.

Kommanditselskabet har indgået forvaltnings- og teknisk service aftale med Sydfastgruppen, der tidligst kan ophøre med 6 måneders varsel. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 51.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 43.172 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt tDKK 71.0541, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har långiver transport i likvide beholdninger.