

K/S Västervång, Sverige

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 29 18 28 25

Årsrapport 2015

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

Jens Hahn

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Västervång, Sverige c/o Kristensen Properties 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
Komplementar	ApS Komplementar Västervång, Sverige c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmegade 45 DK-2100 Kbh. Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 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 13. juni 2016

Bestyrelse

René Munk-Nissen
Formand

Niels Peter Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Västervång, Sverige

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Västervång, Sverige 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 vores revision 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion gør vi opmærksom på note 1 - afsnit "Usikkerhed ved Going concern", hvori ledelsen redegør for lejesituasjonen omkring lejer ÖoB som har opsagt deres lejemål pr. 31. august 2016 med henblik på en genforhandling af lejeaftalen. Ledelsen og administrator forventer, at en ny lejeaftale kan opnåes på tilsvarende vilkår og selskabet kan fortsætte driften i 2016, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets kassekredit hos LMN Finance Limited. Selskabets kassekredit udløb 1. november 2014. Vi henviser til note 1 afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for denne usikkerhed. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2016, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13. juni 2016

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

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor

Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er forøget med tkr. 2.487 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 2.103 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 384 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 2015 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. Opkrævede 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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

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 til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		4.499.164	5.083.286
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	541.067	-1.557.770
Resultat før finansielle poster		5.040.231	3.525.516
Andre finansielle indtægter.....	3	71.742	163.859
Andre finansielle omkostninger.....	4	-2.555.251	-3.393.858
Årets resultat		2.556.722	295.517
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		2.556.722	295.517
I alt		2.556.722	295.517

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme.....		75.940.700	73.453.600
Materielle anlægsaktiver	5	75.940.700	73.453.600
Anlægsaktiver		75.940.700	73.453.600
Andre tilgodehavender.....		119.681	10.286
Periodeafgrænsningsposter.....		186.572	6.065
Tilgodehavender		306.253	16.351
Likvider		2.977.736	2.519.236
Omsætningsaktiver		3.283.989	2.535.587
Aktiver		79.224.689	75.989.187

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister.....		5.204.200	4.204.200
Overført resultat.....		13.934.624	11.377.902
Egenkapital.....	6	19.138.824	15.582.102
LMN Finance Limited.....	7	39.866.997	40.846.419
LMN Finance Limited.....	7	7.902.937	7.643.381
LMN Finance Limited.....	7	0	6.808.778
ApS Komplementarselskabet Västervång, Sverige.....	7	168.822	182.263
Langfristede gældsforpligtelser.....		47.938.755	55.480.841
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	9.403.213	2.175.248
Fællesomkostninger.....		706	47.472
Anden gæld.....		1.008.293	1.111.828
Periodeafgrænsningsposter.....		1.734.898	1.591.696
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.147.110	4.926.244
Gældsforpligtelser.....		60.085.865	60.407.085
Passiver.....		79.224.689	75.989.187
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 ejendomsmarkederne 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 DKK 75,9 mio. pr. 31. december 2015, baseret på en intern afkastbaseret værdiansættelsesmodel og et afkastkrav på 7,25%.

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

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 7,25% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

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 finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse 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 opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Noter

Selskabets kassekredit hos i LMN Finance Limited udløb d. 1. november 2014. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

En af selskabets lejere ÖoB har opsagt deres lejemål pr. 31. august 2016 med henblik på en genforhandling af lejeaftalen. Det er ledelsens og administrators forventning, at lejeaftalen genforhandles på tilsvarende vilkår som den nuværende lejekontrakt, og at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 1.000.

Noter

	2015 DKK	2014 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-508.370
Valutakursreguleringer af ejendom.....	2.487.100	-4.707.356
Valutakursregulering af gæld.....	-1.946.033	3.657.956
	541.067	-1.557.770
3 Andre finansielle indtægter		
Valutakursregulering, øvrige.....	71.379	163.859
Renteindtægter i øvrigt.....	363	0
	71.742	163.859
4 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.555.251	3.393.858
	2.555.251	3.393.858
5 Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....		73.218.614
Kostpris 31. december 2015.....		73.218.614
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....		234.986
Årets regulering, netto.....		2.487.100
Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....		2.722.086
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		75.940.700
<p>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.</p>		
	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	7,25	7,25
<p>Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:</p>		
+0,5%	-2.746	
-0,5%	2.482	

Noter

6 Egenkapital

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
Kommanditkapital.....	29.000.000	0	29.000.000
Heraf ikke indbetalt.....	-24.795.800	1.000.000	-23.795.800
Indskud kommanditister.....	4.204.200	1.000.000	5.204.200
Overført resultat.....	11.377.902	2.556.722	13.934.624
I alt.....	15.582.102	3.556.722	19.138.824

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.

	2015	2014
	DKK	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.....	26.874.650	46.780.000
Mellem 1 og 5 år.....	20.895.283	8.700.841
Langfristet del.....	47.769.933	55.480.841
Indenfor 1 år.....	9.403.213	2.175.248
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	57.173.146	57.656.089

8 Eventualposter mv.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 230.

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

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 57.173 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 75.941, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har långiver transport i likvide beholdninger.