

K/S Halmstad Stenalyckan II

c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29 32 11 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. juni 2020

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 for K/S Halmstad Stenalyckan II.

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 25. juni 2020

I bestyrelsen:

Jens Ole Nordgaard Hansen (formand)

Per Zornig

Lars Brandt

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Halmstad Stenalyckan II
c/o VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr.: 29 32 11 08
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Komplementar Komplementarselskabet Halmstad Stenalyckan II ApS

Bestyrelse Jens Ole Nordgaard Hansen (formand)
Per Zornig
Lars Brandt

Selskabsadm. VPM Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende på matr. nr. Stenalyckan 1-3, Halmstad, Sverige med adressen Orkangatan 2-4, 302 60 Halmstad, Sverige. Ejendommen er solgt i 2018.

Selskabet forventes opløst solvent i 2020.

Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -447.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 447.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 78.

Kommanditselskabet ejer 500 (71,43%) egne anparter i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Halmstad Stenalyckan II for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C 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 71,55 (72,66 pr. 31/12 2018).

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	0	2.105.782
Driftsomkostninger	2	<u>-194.165</u>	<u>-1.476.715</u>
Nettoleje		-194.165	629.067
Administrationsomkostninger	3	<u>-125.781</u>	<u>-956.067</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		-319.946	-327.000
Finansielle indtægter	4	0	5.407.810
Finansielle omkostninger	5	<u>-126.831</u>	<u>-4.349.894</u>
Resultat før værdiregulering		-446.777	730.916
Værdireguleringer	6	<u>0</u>	<u>-15.104.348</u>
Ordinært resultat før skat		-446.777	-14.373.432
Skat af årets resultat	7	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-446.777</u>	<u>-14.373.432</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-446.777</u>	<u>-14.373.432</u>
		<u>-446.777</u>	<u>-14.373.432</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>156.792</u>	<u>363.368</u>
Tilgodehavender i alt		<u>156.792</u>	<u>363.368</u>
Likvide beholdninger		<u>135.250</u>	<u>2.983.793</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>292.042</u>	<u>3.347.161</u>
AKTIVER I ALT		<u>292.042</u>	<u>3.347.161</u>

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 40.880.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	40.880.000	40.880.000
Overført resultat	10	<u>-40.802.347</u>	<u>-40.355.570</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>77.653</u>	<u>524.430</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC	11	0	0
Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC	12	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC	11	0	0
Prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC	12	0	0
Anden gæld	13	<u>214.389</u>	<u>2.822.731</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>214.389</u>	<u>2.822.731</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>214.389</u>	<u>2.822.731</u>
PASSIVER I ALT		<u>292.042</u>	<u>3.347.161</u>
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	0	2.105.782
Lejeindtægter i alt	0	2.105.782
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	0	16.133
Ejendomsadministrationshonorar	0	74.578
Tab på lejetilgodehavender	202.443	1.296.337
Ejerandel fællesomkostninger	-8.278	89.667
Driftsomkostninger i alt	194.165	1.476.715
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	91.035	89.250
Revision, Danmark	0	17.200
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	8.507	11.626
Konsulenthonorar	0	195.220
Bestyrelseshonorar	0	15.000
Advokathonorar	0	24.082
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger vedr. salg af ejendom	0	568.907
Diverse omkostninger	10.520	19.063
Administrationsomkostninger i alt	125.781	956.067
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst valuta	0	5.407.810
Finansielle indtægter i alt	0	5.407.810
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Marlborough Finance No. 5 DAC	0	3.159.294
Renter, pengeinstitutter	4.732	20.044
Renter, komplementarselskab	0	5.767
Renter, lån investorer	0	61.968
Renter, kreditorer	0	25
Renter, øvrige	399	950
Låneomkostninger, Marlborough Finance No. 5 DAC	0	1.101.846
Kurstab valuta	121.700	0
Finansielle omkostninger i alt	126.831	4.349.894

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret	0	-9.075.600
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	0	-3.020.050
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	0	-2.640.382
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	<u>0</u>	<u>-368.316</u>
Værdireguleringer i alt	<u>0</u>	<u>-15.104.348</u>
7 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	<u>0</u>	<u>0</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffessum, primo	0	104.693.579
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>-104.693.579</u>
Anskaffessum, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi, primo	0	-25.963.579
Årets regulering, afkastrelateret	0	-9.075.600
Årets regulering, valutakursrelateret	0	-3.020.050
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>38.059.229</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab	133.322	331.833
Skattekonto, SE	247	0
Moms, DK	21.434	25.114
Moms, SE	1.789	0
Øvrige tilgodehavender	<u>0</u>	<u>6.421</u>
Andre tilgodehavender i alt	<u>156.792</u>	<u>363.368</u>
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
700 kommanditanparter á kr. 58.400, ultimo	<u>40.880.000</u>	<u>40.880.000</u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
700 kommanditanparter á kr. 58.400, primo	40.880.000	40.880.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
700 kommanditanparter á kr. 58.400, ultimo	<u>40.880.000</u>	<u>40.880.000</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>0</u>	<u>0</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-40.355.570	-25.982.138
Overført af årets resultat	<u>-446.777</u>	<u>-14.373.432</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-40.802.347</u>	<u>-40.355.570</u>
Egenkapital i alt	<u>77.653</u>	<u>524.430</u>

Kommanditselskabet ejer 500 (71,43%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
11 Prioritetsgæld Marlborough Finance No. 5 DAC		
Valutalån, til optagelseskurs	0	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
Kursregulering, primo	0	-2.640.382
Årets kursregulering	0	2.640.382
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
12 Prioritetsgæld Marlborough Finance No. 5 DAC		
Valutalån, til optagelseskurs	0	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	0
Kursregulering, primo	0	-368.316
Årets kursregulering	0	368.316
Kursregulering, ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
13 Anden gæld		
Mellemregn. med Komplementarselskabet Halmstad Stenalyckan II ApS	148.658	149.947
Skyldig til kommanditister	65.731	2.552.075
Skyldig moms, SE	0	150
Skattekonto, SE	0	64.233
Skyldige omkostninger	0	56.326
Anden gæld i alt	214.389	2.822.731
14 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Georg Brandt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Halmstad Stenalyckan II

Serienummer: PID:9208-2002-2-669398222914

IP: 2.47.xxx.xxx

2020-07-23 10:57:21Z

NEM ID 

Jens Ole Nordgaard Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-935243605334

IP: 87.63.xxx.xxx

2020-07-24 09:49:48Z

NEM ID 

Per Zornig

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: K/S Halmstad Stenalyckan II

Serienummer: PID:9208-2002-2-780639013093

IP: 62.243.xxx.xxx

2020-07-25 09:21:22Z

NEM ID 

Jan Mølholm Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-050333965697

IP: 85.204.xxx.xxx

2020-07-27 08:31:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4GA07-TFTXS-35P4T-YFN8N-Q3QPJ-JXZOE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>