



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41  
TLF: 33 30 15 15  
FAX: 33 13 19 91  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

AFDELING:  
GERSONSVEJ 7  
2900 HELLERUP

TLF: 39 45 22 22

## K/S Hallunda IV

Årsrapport for 2012  
(7. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2013

  
Erik Børsling  
dirigent



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Hallunda IV c/o HB Ejendomsadministration ApS Gersonsvej 7 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	29321000
<b>Stiftet:</b>	20.01.2006
<b>Hjemsted:</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2012 - 31. december 2012
<b>Tegning af selskabet:</b>	Kommanditselskabet tegnes 2 medlemmer af bestyrelsen i forening eller af komplementaren alene.
<b>Bestyrelse</b>	Erik Bresling
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Hallunda IV ApS c/o HB Ejendomsadministration ApS Gersonsvej 7 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Erik Bresling



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for K/S Hallunda IV.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt. Der indstilles derfor til generalforsamlingen at revisionen for det næste regnskabsår fravælges.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juli 2013

I direktionen for  
Komplementarselskabet Hallunda IV ApS



Erik Bresling

I bestyrelsen:



Erik Bresling



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Hallunda IV

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hallunda IV for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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**

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 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note 1 der omhandler going concern. Vi er enige i beskrivelserne.

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi oplyse at selskabets årsregnskab er aflagt efter den i årsregnskabslovens fastsatte frist hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Hellerup, den 16. juli 2013

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Iver Haugsted  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendomme.

### Udvikling i året

Selskabet er ejer af en grund der ligger i forbindelse med et butikscenter, som er ejet af en anden del af koncernen. De selskaber som ejer butikscenteret, er blevet taget under konkursbehandling. Hvornår aktiviteten / aktiverne realiseres er der ikke information om.

Selskabet forventer, at realiseringen af grunden, i form af et salg eller udviking af denne, først kan ske, når det fremtidige ejerskab til butikscenteret er på plads.

Da ejerskabet til grunden ikke giver noget afkast, er selskabet afhængig af udviklingen i den øvrige del af koncernen - der henvises til note 1

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2, hvor der er en beskrivelse af usikkerhederne ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 58.655.

Egenkapitalen udgør kr. 1.775.693.

Årets resultat er som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Hallunda IV for 1. januar 2012 - 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK. Balanceposter i udenlandsk mønt, omregnes til statusdagens kurs. Resultatopgørelsens poster er omregnet til Nationalbankens gennemsnitskurs for 2012. Differencer opstået mellem anvendelse af statusdagens kurs og gennemsnitskursen medtages som en finansiel post i resultatopgrøelsen.

### 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt kursreguleringer af balanceposter i fremmed valuta.

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke skattemæssigt transperant af udenlandske aktiviteter, hvorfor der afsættes skat, herunder udskudt skat, i årsrapporten vedrørende disse aktiviteter.



## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvis investeringsejendommen måles til dagsværdi.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Resultatopgørelse

Spec.	Note	2012	2011
BRUTTORESULTAT .....		-18.750	-26.774
2 Finansielle indtægter .....		0	-6.893
3 Finansielle omkostninger .....		<u>-145.795</u>	<u>-2.780</u>
RESULTAT FØR KURS- OG VÆRDIREGULERINGER .....		-164.545	-36.447
4 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver .....	4	<u>223.200</u>	<u>43.200</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		58.655	6.753
Skat af årets resultat .....	3	<u>0</u>	<u>-30.763</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>58.655</u>	<u>-24.010</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>58.655</u>	<u>-24.010</u>
Disponeret i alt .....		<u>58.655</u>	<u>-24.010</u>



## Balance

Spec.	AKTIVER	Note	31/12-12	31/12-11
ANLÆGSAKTIVER:				
Materielle anlægsaktiver:				
	Investeringsjendomme .....	4	<u>5.228.400</u>	<u>5.005.200</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>5.228.400</u>	<u>5.005.200</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>5.228.400</u>	<u>5.005.200</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:				
	Likvide midler .....		<u>0</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>0</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT .....		<u><u>5.228.400</u></u>	<u><u>5.005.200</u></u>



## Balance

Spec.	PASSIVER	Note	31/12-12	31/12-11
EGENKAPITAL:				
	Stamkapital .....	5	1.000	1.000
	Overført overskud .....	6	<u>1.774.693</u>	<u>1.716.038</u>
	EGENKAPITAL I ALT .....		<u>1.775.693</u>	<u>1.717.038</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:				
	Udskudt skat .....	3	<u>687.535</u>	<u>658.184</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT .....		<u>687.535</u>	<u>658.184</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:				
	Kortfristede gældsforpligtelser:			
	Gæld til virksomhedsdeltagere.....		2.746.422	2.611.228
5	Anden gæld .....		<u>18.750</u>	<u>18.750</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>2.765.172</u>	<u>2.629.978</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>2.765.172</u>	<u>2.629.978</u>
	PASSIVER I ALT .....		<u>5.228.400</u>	<u>5.005.200</u>
	Going concern .....	1		
	Usikkerhed ved indregning om måling .....	2		
	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		



## Noter

### 1 Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets økonomiske stilling er i væsentlig grad afhængigt af udviklingen i den resterende del af koncernen, da selskabet ikke selv har likviditet til at servicere det kommende års finansielle og driftsmæssige forpligtelser. Koncernens struktur er kompleks og koncernens samlede økonomiske stilling afhænger af resultatet afvikling af koncernens ejendomsportefølje og gælden heri. Koncernens fremtid er forbundet med betydelig usikkerhed, da flere af koncernens øvrige selskaber ligeledes mangler likviditet til at servicere deres finansielle og driftsmæssige forpligtelser

Ledelsen og koncernens væsentligste finansieringskilder opretholder foreløbig koncernens selskaber og koncernstrukturen, og vurderer løbende refinansieringer samt henstand med renter og afdrag, som er en forudsætning for koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at dette vil fortsætte i 2013, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2012 værdiansat til SEK 6 mio. (DKK 5 mio.) mod SEK 6 mio. (DKK 5 mio.) pr. 31. december 2011. Da investeringsejendommen består af en grund, hvor der ikke løbende realiseres driftsafkast, kan der ikke beregnes en værdi baseret forventet afkast og afkastkrav. Den anvendte dagsværdi er derfor alene baseret på en ekstern mæglervurdering af ældre dato. Det er ledelsens opfattelse at grunden ikke er blevet mindre værd siden vurderingen.

### 3 Skat af årets resultat

	2012	2011
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat .....	<u>0</u>	<u>30.763</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>0</u></u>	<u><u>30.763</u></u>



## Noter

<b>4 Anlægsoversigt</b>	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
<b>Materielle anlægsaktiver, Investeringsejendom:</b>		
Kostpris 1. januar 2012 .....	2.502.600	2.481.000
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	0	0
Valutakursregulering .....	<u>111.600</u>	<u>21.600</u>
Kostpris 31. december 2012 .....	<u>2.614.200</u>	<u>2.502.600</u>
Værdiregulering 1. januar 2012 .....	2.502.600	2.481.000
Valutakursregulering .....	<u>111.600</u>	<u>21.600</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	<u>2.614.200</u>	<u>2.502.600</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2012 .....	<u>5.228.400</u>	<u>5.005.200</u>

## 5 Stamkapital

Den kontante del af stamkapital udgør .....	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 1.000 kommanditanparter a 1 kr. ....	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>

## 6 Overført resultat

	<b>31/12-12</b>	<b>31/12-11</b>
Saldo pr. 1. januar 2012 .....	1.716.038	1.740.048
Overført af årets resultat .....	<u>58.655</u>	<u>-24.010</u>
Saldo pr. 31. december 2012.....	<u>1.774.693</u>	<u>1.716.038</u>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerskabet til grunden er endnu ikke tinglyst / færdigbehandlet ved matrikelmyndigheden i Sverige og der foreligger p.t. ikke endelig lokalplan for grunden.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventalforpligtelser pr. 31. december 2012.