

K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall

CVR-nr. 26 45 56 50

Årsrapport

2015

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/6 2016.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter til årsregnskab.....	10-12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

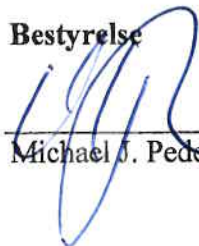
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2016.

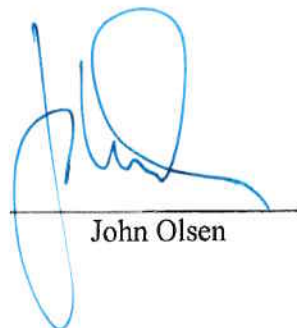
Bestyrelse



Michael J. Pedersen



Arne Graae Jensen



John Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, for omtale af selskabets behov for tilførelse af likviditet.

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.

København, den 3. juni 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 45 56 50 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Komplementarselskabet Formansvagen 24 B, Sundsvall ApS
Bestyrelse	Michael J. Pedersen Arne Graae Jensen John Olsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom. Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, udviser et underskud på kr. -507.172, hvilket anses ikke for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -6.155.513, hvilket anses ikke for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af både værdiregulering og valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -7.263.188.

Selskabet har en underbalance, som hovedsagligt finansieres af moderselskabet. Moderselskabet og dets investorer har tilkendegivet fortsat at understøtte selskabet likviditetsmæssigt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker 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 eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investeringsejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 t.kr
	Lejeindtægter.....	426.861 388
(2)	Driftsomkostninger.....	209.027 338
	BRUTTORESULTAT	<u>217.834</u> <u>50</u>
(3)	Administrationsomkostninger.....	97.558 171
	RESULTAT FØR FINANSIERING	<u>120.276</u> <u>-121</u>
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	627.448 128
	DRIFTSRESULTAT	<u>-507.172</u> <u>-249</u>
(5)	Værdiregulering.....	-5.648.341 -4.348
	REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT (underskud)	<u><u>-6.155.513</u></u> <u><u>-4.597</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	<u>-6.155.513</u> <u>-4.597</u>
		<u><u>-6.155.513</u></u> <u><u>-4.597</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

Noter		2014 t.kr
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6) Investeringsejendomme.....	0	13.355
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	0	13.355
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende lejere.....	0	7
Andre tilgodehavender.....	26.388	20
Tilgodehavender i alt.....	26.388	27
Likvide beholdninger.....	2.583	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	28.971	27
AKTIVER I ALT.....	28.971	13.382

P A S S I V E R

Noter		2014 t.kr
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	1.000	1
(8) Overført resultat.....	-7.264.188	-1.109
EGENKAPITAL I ALT.....	-7.263.188	-1.108
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Pengeinstitut.....	0	0
Finanslån.....	0	0
ApS Kompl. Förmansvägen.....	139.194	145
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	139.194	145
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	6.736
Mellemregning med K/S Center Syd/Sundsvall.....	6.858.543	7.223
Leverandørgæld.....	137.601	63
(9) Anden gæld.....	156.821	323
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..	7.152.965	14.345
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 7.292.159	 14.490
 PASSIVER I ALT.....	 28.971	 13.382

(10) Eventualforpligtelser

NOTER

1 LIKVIDITET

Selskabets ejendom er solgt. Selskabet har en underbalance, som hovedsagligt finansieres af moderselskabet. Moderselskabet og dets investorer har tilkendegivet fortsat at understøtte selskabet likviditetsmæssigt.

2014
i tkr.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER

Forsikring.....	0	14
Reparation og vedligeholdelse.....	10.242	5
Konsulent honorar.....	19.811	0
Andel af driftsomkostninger ved tomgang.....	178.974	318
Diverse.....	0	1
	<u>209.027</u>	<u>338</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	38.146	79
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.500	31
Udenlandsk revisor.....	7.711	20
Advokat.....	7.716	33
Bestyrelsesforsikring.....	3.322	0
Diverse.....	10.163	8
	<u>97.558</u>	<u>171</u>

2014
i tkr.

4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:

Hypotekbanklån	355.365	378
Finanslån.....	0	14
Mellemregning, K/S Center Syd/Sundsvall.....	0	166
ApS Kompl. Förmansvägen.....	5.539	6
Ej fradragsber. renteudgifter m.v.....	3.128	1
Kursregulering, valuta.....	257.728	0
Andre renter.....	2.677	1
Bankgebyrer.....	3.011	1
	<u>627.448</u>	<u>567</u>

Finansieringsindtægter:

Kursregulering, valuta.....	0	439
	<u>0</u>	<u>439</u>

FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>627.448</u>	<u>128</u>
-----------------------------------	----------------	------------

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-5.252.200	-4.777
Finansiering, værdiregulering i året.....	-211.789	429
Vurderings- og salgshonorar.....	-184.352	0
	<u>-5.648.341</u>	<u>-4.348</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	21.972.070	17.742.446
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-21.972.070	-17.742.446
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 2002 SEK 80,75)....		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-4.972.070	-4.387.246
Værdireguleringer i året	4.972.070	4.387.246
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>81,22</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

1000 kommanditanparter á kr. 1.....	1.000
Årets indskud.....	<u>0</u>
	<u>1.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
1000 kommanditanparter á kr. 7.500.....	<u>7.500.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-7.263</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-1.108.675
Årets overførsel.....	<u>-6.155.513</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>-7.264.188</u>

		2014 i tkr.
9 ANDEN GÆLD		
Ejendomsskatter.....	109.671	255
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.500	31
Udenlandsk revisor.....	16.650	17
Skyldige omkostninger.....	0	5
Renter.....	0	28
	<u>156.821</u>	<u>336</u>

10 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår.