

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Förmansvägen 24 B, Sundsvall

CVR-nr. 26 45 56 50

Årsrapport

2014

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 2. / 6 2015.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter til årsregnskab.....	11 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Förmansvågen 24 B, Sundsvall.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

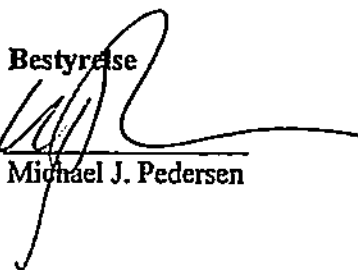
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2015.

Bestyrelse


Michael J. Pedersen
Tom Stokking
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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

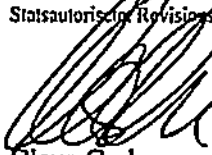
Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på note 1, hvoraf fremgår at selskabets hovedlångiver har opsagt lånet. Selskabets ledelse forhandler fortsat om lånefaciliteter og afviklingsvilkår. Selskabet er tillige afhængig af indbetalinger fra investorerne.

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 19. juni 2015.

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 Tom Stokking 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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2014, et underskud på kr. -248.533, anses ikke for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -4.597.131, hvilket anses ikke for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af både værdiregulering og valutakursreguleringer på såvel ejendommen

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -1.107.675.

Selskabets hovedlångiver har opsagt lånet til indfrielse i maj 2015. Ydermere er alle lejemaal ikke udlejet. Selskabet har igangsat tiltag til genudlejning. Ledelsen har i 2014 forhandlet og fortsætter med forhandlinger om lånefaciliteter og afviklingsvilkår. På tidspunktet for regnskabsafslæggelsen er der ikke afklaring på finansieringsforholdene. Selskabet er tillige afhængig af indbetalinger fra investorerne.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 8,25% er dagsværdien for ejendomme 13,4 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -0,4 mio. kr. og 0,4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

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**Investerings ejendommen**

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 anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum 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 2014

Noter		2013 t.kr
	Lejeindtægter.....	388.234 411
(2)	Driftsomkostninger.....	338.025 351
	BRUTTORESULTAT	<u>50.209</u> <u>60</u>
(3)	Administrationsomkostninger.....	170.253 130
	RESULTAT FØR FINANSIERING	<u>-120.044</u> <u>-70</u>
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	128.489 547
	DRIFTSRESULTAT	<u>-248.533</u> <u>-617</u>
(5)	Værdiregulering.....	-4.348.598 1.128
	REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT (underskud)	<u><u>-4.597.131</u></u> <u><u>511</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	-4.597.131 511
		<u><u>-4.597.131</u></u> <u><u>511</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

Noter		2013 t.kr
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6) Investeringsejendomme.....	13.355.200	18.133
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>13.355.200</u>	<u>18.133</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende lejere.....	7.099	10
Andre tilgodehavender.....	19.382	29
Tilgodehavender i alt.....	<u>26.481</u>	<u>39</u>
Likvide beholdninger.....	268	32
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>26.749</u>	<u>71</u>
AKTIVER I ALT.....	<u>13.381.949</u>	<u>18.204</u>

P A S S I V E R

Noter	2013 t.kr	
EGENKAPITAL		
	1.000	1
(7) Overført resultat.....	-1.108.675	3.488
	<u>-1.107.675</u>	<u>3.489</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Pengeinstitut.....	0	0
(9) Finanslån.....	0	2.487
ApS Kompl. Förmansvägen.....	145.064	146
	<u>145.064</u>	<u>2.633</u>
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	<u>145.064</u>	<u>2.633</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
	6.736.068	7.402
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	7.222.648	4.245
Mellemregning med K/S Center Syd/Sundsvall.....	63.186	99
Leverandørgæld.....	322.658	336
(11) Anden gæld.....	<u>14.344.560</u>	<u>12.082</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>14.344.560</u>	<u>12.082</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	<u>14.489.624</u>	<u>14.715</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>13.381.949</u>	<u>18.204</u>
(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets hovedlångiver har opsagt lånet til indfrielse i maj 2015. Ydermere er alle lejemål ikke udlejet. Selskabet har igangsat tiltag til genudlejning. Ledelsen har i 2014 forhandlet og fortsætter med forhandlinger om lånefaciliteter og afviklingsvilkår. På tidspunktet for regnskabsafleggelsen er der ikke afklaring på finansieringsforholdene. Selskabet er tillige afhængig af indbetalinger fra investorerne.

2013
i tkr.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER

Forsikring.....	13.902	14
Reparation og vedligeholdelse.....	5.606	6
Konsulentonorar.....	0	0
Andel af driftsomkostninger ved tomgang.....	317.755	329
Diverse.....	762	2
	<u>338.025</u>	<u>351</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	78.772	68
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.500	31
Revision og regnskabsmæssig ass. reg. tidl. år.....	0	7
Udenlandsk revisor.....	19.648	17
Advokat.....	33.509	0
Bestyrelsesforsikring.....	0	3
Udlejningshonorar.....	0	3
Diverse.....	7.824	1
	<u>170.253</u>	<u>130</u>

2013
i tkr.

4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:

Hypotekbanklån	377.799	413
Finanslån.....	13.583	177
Mellemregning, K/S Center Syd/Sundsvall.....	165.722	110
ApS Kompl. Förmansvägen.....	5.696	6
Ej fradragsber. renteudgifter m.v.....	1.872	3
Kursregulering, valuta.....	0	0
Andre renter.....	1.490	0
Bankgebyrer.....	1.316	3
	<u>567.478</u>	<u>712</u>

Finansieringsindtægter:

Kursregulering, valuta.....	438.989	165
	<u>438.989</u>	<u>165</u>

FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>128.489</u>	<u>547</u>
-----------------------------------	----------------	------------

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-4.777.320	704
Finansiering, værdiregulering i året.....	428.722	424
	<u>-4.348.598</u>	<u>1.128</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	21.972.070	17.742.446
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>21.972.070</u>	<u>17.742.446</u>
Kostpris 31. december 2014 (valutakurs 2002 SEK 80,75)....	21.972.070	17.742.446
Værdiregulering 1. januar 2014.....	-272.070	390.074
Værdireguleringer i året	-4.700.000	-4.777.320
	<u>-4.972.070</u>	<u>-4.387.246</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	-4.972.070	-4.387.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<u>17.000.000</u>	<u>13.355.200</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>78,56</u>
Afkastkrav til ejendommen		<u>8,25%</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	3.488.456
Årets overførsel.....	-4.597.131
Saldo 31. december 2014.....	<u>-1.108.675</u>

8 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	<u>8.574,425</u>	<u>78,56</u>	6.736.068
Heraf kortfristet.....			<u>-6.736.068</u>
			<u>0</u>

(Afdrag i året SEK 0)

9 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Finanslån i SEK.....	0	78,56	0
(Afdrag i året SEK 3.260.300)			

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 0 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

		2013 i tkr.
Ejendomsskatter.....	212.160	255
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	30.500	31
Udenlandsk revisor.....	16.105	17
Skyldige omkostninger.....	47.427	5
Renter.....	16.466	28
	<u>322.658</u>	<u>336</u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.