

K/S Kundvägen 4, Halmstad

CVR nr. 10078113

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	4
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Kundvägen 4, Halmstad
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro
CVR-nr.: 10078113
Hjemstedskommune: Holstebro
11. regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Selskabets komplementar

Kundvägen 4, 2002 ApS

Bestyrelse

Eigil Sejling Berwald, formand

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for K/S Kundvägen 4, Halmstad for regnskabsåret 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 19. marts 2013.

Bestyrelse



Eigil Selling Berwald
formand

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10. april 2013.

Dirigent:



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Kundvägen 4, Halmstad

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kundvägen 4, Halmstad for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - fortsat

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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at forsætte driften. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er opnået tilsagn om refinansiering af selskabets lån. Ledelsen vurderer, at refinansieringen vil blive imødekommet, alternativt at ejendommen vil blive solgt uden tab for selskabet og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Herning, 19. marts 2013.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor


Henning Jäger Neldeberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom beliggende på Kundvägen 4 i Halmstad.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 933.634 kr., hvilket væsentligst skyldes værdiregulering af ejendommen.

Egenkapitalen udgør 13.374.457 kr. pr. 31. december 2012.

Ledelsen anser resultatet for mindre tilfredsstillende.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til underskrivelsen af årsrapporten ikke indtruffet begivenheder, som ændrer på vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Bestyrelsen forventer i det kommende år et positivt resultat før værdiregulering af investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner (DKK).

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk som følger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen:

Lejeindtægter

I lejeindtægter indregnes indtægter fra udleje af selskabets ejendom.

Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen:

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme. Investeringsejendommen måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse i samarbejde med selskabsadministrator på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendom, netto".

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og finansielle lån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finansielle lån til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter		2.657.057	2.635.689
Driftsomkostninger	2	-43.978	-48.152
Nettoleje		2.613.079	2.587.537
Administrationsomkostninger	3	-527.356	-233.628
Resultat før værdiregulering og finansiering		2.085.723	2.353.909
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	4	-1.776.238	3.729.341
Resultat før finansiering		309.485	6.083.250
Finansielle indtægter	5	54.735	8.422
Finansielle omkostninger	6	-1.297.854	-1.356.044
Årets resultat		-933.634	4.735.628
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-933.634	4.735.628
		-933.634	4.735.628

Balance

	Note	2012	2011
Aktiver			
Investeringsejendom	7	34.298.303	35.321.198
Materielle anlægsaktiver i alt		34.298.303	35.321.198
Anlægsaktiver i alt		34.298.303	35.321.198
Tilgodehavender i øvrigt	8	335.941	293.456
Likvide beholdninger		1.067.837	1.204.514
Omsætningsaktiver i alt		1.403.778	1.497.970
Aktiver i alt		35.702.081	36.819.168
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	844.800	844.800
Overført resultat	10	12.529.657	13.463.291
Egenkapital i alt		13.374.457	14.308.091
Prioritetsgæld	11	3.276.464	18.764.549
Anden langfristet gæld	12	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.401.464	18.889.549
Prioritetsgæld	11	16.243.060	1.255.084
Bankgæld		637.618	538.340
Anden gæld	13	2.045.482	1.828.104
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.926.160	3.621.528
Gældsforpligtelser i alt		22.327.624	22.511.077
Passiver i alt		35.702.081	36.819.168
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 7,50% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi eg ejendommen (kr.)	Egenkapital
7,25%	35.579.262	14.655.416
7,50%	34.298.303	13.374.457
7,75%	33.104.486	12.180.640

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau,

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Særlige risici

Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og kapitalfremskaffelse som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Noter (fortsat)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger - fortsat

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Rente og valutarisici

Selskabet har to erhvervslån i SEK med en saldo pr. 31. december 2012 på i alt 22,3 SEK. Det ene banklån hos Aareal Bank på 15,6 mio. kr. er med rentetilpasning. Det andet banklån hos Fjordbank Mors af 2011 A/S på 3,9 mio. kr. er ligeledes med variabel rente og udløb den 01.12.2018. Begge lån er optaget i SEK. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af dels udviklingen i valutakursen på svenske kroner og dels i den generelle udvikling i renteniveaue.

Kapitalberedskab

Selskabets 1. prioritetslångiver har givet meddelelse om, at selskabtes ikke kan forventes genforhandlet ved refinansieringen i slutningen af august måned 2013.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet tilvejebringer den fornødne finansiering på uændrede vilkår, alternativt at ejendommen sælges uden tab for selskabet. Det er derfor ledelsens vurdering, at selskabet kan fortsætte driften for 2013.

Som følge heraf er årsrapporten for 2012 aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2 Driftsomkostninger		
Driftsomkostninger	-43.978	-48.152
	<u>-43.978</u>	<u>-48.152</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-111.867	-109.139
Ejendomsadministration	-52.991	-57.295
Rådgiverhonorar	-312.907	0
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-40.523	-42.310
Møder og rejser m.v.	-3.309	-14.156
Bestyrelsesansvarsforsikring	-5.053	-4.868
Diverse	-706	-5.860
	<u>-527.356</u>	<u>-233.628</u>
4 Værdiregulering af investeringsejendom, netto		
Teknisk valutakursregulering gæld	-882.568	-169.257
Teknisk valutakursregulering ejendom	1.575.100	274.939
Værdiregulering gæld	129.225	157.221
Værdiregulering af ejendom	-2.597.995	3.466.438
	<u>-1.776.238</u>	<u>3.729.341</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	6.567	8.422
Renteindtægter, diverse	3	0
Valutakursregulering, bankkonti	48.165	0
	<u>54.735</u>	<u>8.422</u>

Noter - fortsat

	2012	2011
6 Finansielle omkostninger		
Rente 1. prioritet, Aareal Bank, SEK	-872.456	-933.044
Rente, 2. prioritet, Fj. Mors af 2011 A/S, SEK	-301.108	-332.214
Rente, kassekredit, Fj. Mors af 2011 A/S, SEK	-29.386	-19.508
Låneomkostninger	0	-40.125
Renteudgift, Kundvägen 4, 2002 ApS	-7.435	-7.477
Renter, Skatteverket	-10.245	-4.415
Valutakursreguleringer i øvrigt	-73.560	-13.570
Bankgebyrer	-3.664	-5.690
	-1.297.854	-1.356.044
7 Investeringsjendom		
Købspris	25.637.300	25.637.300
Købermægler	1.290.500	1.290.500
Advokat og revisor	117.500	117.500
Øvrige købsomkostninger	162.845	162.845
Kostpris 31.12	27.208.145	27.208.145
Værdiregulering 01.01.	8.113.053	4.371.676
Årets værdiregulering	-2.597.995	3.466.438
Teknisk valutakursregulering	1.575.100	274.939
Værdiregulering 31.12	7.090.158	8.113.053
Regnskabsmæssig værdi 31.12	34.298.303	35.321.198
Anvendt afkastprocent ved værdiberegning	7,50%	7,50%
8 Tilgodehavender i øvrigt		
Tilgode moms, dansk	43.669	24.958
Tilgode investorer, svensk skat	236.620	236.620
Diverse tilgodehavender	21.821	15.916
Periodeafgrænsningsposter	18.313	0
Tilgodehavender andre selskaber	15.518	15.962
	335.941	293.456

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
9 Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen, primo	844.800	844.800
Årets opkrævninger	0	0
Kontant andel af stamkapitalen, ultimo	<u>844.800</u>	<u>844.800</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 136 kommanditistanparter a 100.000 kr.	<u>13.600.000</u>	
10 Overført resultat		
Saldo 01.01.	13.463.291	8.727.663
Overført, jf. resultatdisponeringen	-933.634	4.735.628
	<u>12.529.657</u>	<u>13.463.291</u>
11 Prioritetsgæld		
Fjordbank Mors af 2011 A/S, SEK 4.450.000	3.877.730	4.300.301
Aareal Bank, SEK 17.836.505	15.641.794	15.719.332
	<u>19.519.524</u>	<u>20.019.633</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	16.243.060	1.255.084
	<u>3.276.464</u>	<u>18.764.549</u>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominal værdi	<u>1.307.100</u>	<u>12.090.004</u>
Nominal restgæld udgør	<u>19.420.460</u>	<u>19.791.345</u>

Noter - fortsat

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
12 Anden langfristet gæld		
Lån stillet af Kundvägen 4, 2002 ApS, hvorfra det forrentes med 7,0% p.a., dog min. den til enhver tid værende mindsterente. Lånet indestår uopsigeligt fra kreditors side, indtil Kundvägen 4, 2002 ApS, ophører som selskab.		
13 Anden gæld		
Skyldig svensk ejendomsskat	458.339	438.774
Skyldig svensk indkomstskat	0	206.545
Skyldig svensk moms	186.675	179.343
Revisionshonorar, anslået	16.300	19.000
Forudbetalt leje	815.481	778.148
Mellemregning lejere	24.387	86.747
Øvrige skyldige omkostninger	544.299	119.546
	<u>2.045.482</u>	<u>1.828.104</u>

14 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for selskabets finansieringskilder er der aktiver (ejendom samt likvide beholdninger) til en bogført værdi på 35.366.140 kr. samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen.

Fjordbank Mors af 2011 A/S har transport i investorernes resthæftelser.

Aareal Bank har transport i indgået lejekontrakt og rettigheder i ejendommens brandforsikring.