

K/S Kundvägen 4, Halmstad

CVR nr. 10 07 81 13

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 12. maj 2014.

Dirigent: _____

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.: 10 07 81 13
Hjemstedskommune: Holstebro
12. regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

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 2013.

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 12. maj 2014.

Bestyrelse

Eigil Sejling Berwald
formand

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 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis,. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

Herning, 12. maj 2014.

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldberg
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Kommanditselskabets aktivitet bestod i at eje og udleje fast ejendom beliggende på Kundvägen 4 i Halmstad. Ejendommen er solgt pr. 1/7-2013.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 777.645 kr.

Egenkapitalen udgør 3.231.414 kr. pr. 31. december 2013.

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

Ejendommen er solgt pr. 1/7-2013.

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:

Investerings ejendomme

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. Investerings ejendommen 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 finanslån indregnes i balancen til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres prioritetsgæld og finanslån 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

	Note	2013	2012
Lejeindtægter		1.177.284	2.657.057
Driftsomkostninger	2	-86.908	-43.978
Nettoleje		1.090.376	2.613.079
Administrationsomkostninger	3	-1.475.525	-527.356
Resultat før værdiregulering og finansiering		-385.149	2.085.723
Værdiregulering af investeringsejendom, netto	4	-228.130	-1.776.238
Resultat før finansiering		-613.279	309.485
Finansielle indtægter	5	100.856	54.735
Finansielle omkostninger	6	-653.800	-1.297.854
Ordinært resultat		-1.166.223	-933.634
Salg af ejendom		388.578	0
Årets resultat		-777.645	-933.634
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		-777.645	-933.634
		-777.645	-933.634

Balance

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aktiver			
Investeringsejendom	7	0	34.298.303
Materielle anlægsaktiver i alt		0	34.298.303
Anlægsaktiver i alt		0	34.298.303
Tilgodehavender i øvrigt	8	2.286.613	335.941
Likvide beholdninger		1.293.803	1.067.837
Omsætningsaktiver i alt		3.580.416	1.403.778
Aktiver i alt		3.580.416	35.702.081
Passiver			
Kontant andel af stamkapitalen	9	844.800	844.800
Overført resultat	10	2.386.614	12.529.657
Egenkapital i alt		3.231.414	13.374.457
Prioritetsgæld	11	0	3.276.464
Anden langfristet gæld	12	125.000	125.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		125.000	3.401.464
Prioritetsgæld	11	0	16.243.060
Bankgæld		0	637.618
Anden gæld	13	224.002	2.045.482
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		224.002	18.926.160
Gældsforpligtelser i alt		349.002	22.327.624
Passiver i alt		3.580.416	35.702.081
Pantsætninger og eventualforpligtelser	14		

Noter

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ejendommen er solgt 1/7-2013 og alle erhvervslån er indfriet i regnskabsåret 2013.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Driftsomkostninger		
Driftsomkostninger	-86.908	-43.978
	<u>-86.908</u>	<u>-43.978</u>
3 Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag	-114.664	-111.867
Ejendomsadministration	-88.342	-52.991
Bestyrelseshonorar	-180.000	0
Rådgiverhonorar m.v. ved salg af ejendom	-1.019.961	-312.907
Revision, regnskabs- og skattemæssig assistance	-50.834	-40.523
Møder og rejser m.v.	-13.183	-3.309
Bestyrelsesansvarsforsikring	-5.065	-5.053
Diverse	-3.475	-706
	<u>-1.475.525</u>	<u>-527.356</u>
4 Værdiregulering af investeringsejendom, netto		
Teknisk valutakursregulering gæld	303.096	-882.568
Teknisk valutakursregulering ejendom	-535.296	1.575.100
Værdiregulering gæld	4.070	129.225
Værdiregulering af ejendom	0	-2.597.995
	<u>-228.130</u>	<u>-1.776.238</u>
5 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, banker	2.039	6.567
Renteindtægter, diverse	12.367	3
Valutakursregulering, bankkonti	86.450	48.165
	<u>100.856</u>	<u>54.735</u>

Noter - fortsat

	2013	2012
6 Finansielle omkostninger		
Rente 1. prioritet, Aareal Bank, SEK	-438.943	-872.456
Rente, 2. prioritet, FS Bank	-134.616	-330.494
Låneomkostninger	-19.551	0
Renteudgift, Kundvägen 4, 2002 ApS	-7.408	-7.435
Renter, Skatteverket	-15.604	-10.245
Renter, diverse lån	-20.482	0
Valutakursreguleringer i øvrigt	-12.382	-73.560
Bankgebyrer	-4.814	-3.664
	-653.800	-1.297.854
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
Årets afgang	-27.208.145	0
Kostpris 31.12	0	27.208.145
Værdiregulering 01.01.	7.090.158	8.113.053
Årets værdiregulering	0	-2.597.995
Teknisk valutakursregulering	-535.296	1.575.100
Årets afgang	-6.554.862	0
Værdiregulering 31.12	0	7.090.158
Regnskabsmæssig værdi 31.12	0	34.298.303
8 Tilgodehavender i øvrigt		
Tilgode moms, dansk og svensk	123.906	43.669
Tilgode investorer, svensk skat	0	236.620
Tilgodehavende rente	8.651	0
Refusionsopgørelse køber	2.089.000	0
Diverse tilgodehavender	31.459	21.821
Periodeafgrænsningsposter	16.968	18.313
Tilgodehavender andre selskaber	16.630	15.518
	2.286.613	335.941

Noter - fortsat

	<u>2013</u>	<u>2012</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.	12.529.657	13.463.291
Årets udlodninger	-6.120.000	0
Kontant hævet, svensk skat	-3.245.398	0
Overført, jf. resultatdisponeringen	-777.645	-933.634
	<u>2.386.614</u>	<u>12.529.657</u>
11 Prioritetsgæld		
FS Bank	0	3.877.730
Aareal Bank	0	15.641.794
	<u>0</u>	<u>19.519.524</u>
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	16.243.060
	<u>0</u>	<u>3.276.464</u>
Efter 5 år eller senere forfalder, nominal værdi	<u>0</u>	<u>1.307.100</u>
Nominal restgæld udgør	<u>0</u>	<u>19.420.460</u>

Noter - fortsat

	<u>2013</u>	<u>2012</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	0	458.339
Skyldig svensk moms	0	186.675
Revisionshonorar, anslået	16.300	16.300
Forudbetalt leje	0	815.481
Mellemregning lejere	0	24.387
Øvrige skyldige omkostninger	207.702	544.299
	<u>224.002</u>	<u>2.045.482</u>
14 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
Ingen.		