

K/S Fyllebrovågen, Halmstad

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/05/2013

Per Brøndum Andersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S Fyllebrovägen, Halmstad
Nyvangledet 6
2950 Vedbæk

CVR-nr: 25796039
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor Ernst og Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Fyllebrovågen, Halmstad. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/05/2013

Bestyrelse

Morten Svanebjerg

Per Brøndum Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Fyllebrovägen, Halmstad

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fyllebrovägen, Halmstad for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 handlinger 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.

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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 28/05/2013

Henrik Reedt
statsautoriseret revisor
Ernst og Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 5.495. Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 2.128. Regulering af gæld til dagsværdi udgør netto en udgift på t.dkk 2.183. Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 55.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk 25.720.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og er i hovedsagen, som følger:

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne, og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		6.267.676	5.920.337
Distributionsomkostninger		-325.297	-296.344
Administrationsomkostninger	1	-447.211	-813.148
Resultat af ordinær primær drift		5.495.168	4.810.845
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-2.183.466	4.415.203
Andre finansielle indtægter	2	10.099	8.128
Øvrige finansielle omkostninger	3	-3.377.002	-8.177.932
Ordinært resultat før skat		-55.201	1.056.244
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-55.201	1.056.244
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-55.201	1.056.244
I alt		-55.201	1.056.244

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		93.035.000	93.035.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	93.035.000	93.035.000
Anlægsaktiver i alt		93.035.000	93.035.000
Andre tilgodehavender		54.261	800.094
Tilgodehavender i alt		54.261	800.094
Likvide beholdninger		2.127.907	147.681
Omsætningsaktiver i alt		2.182.168	947.775
AKTIVER I ALT		95.217.168	93.982.775

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		24.000.000	24.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		-24.000.000	-24.000.000
Overført resultat		25.719.970	25.775.171
Egenkapital i alt	5	25.719.970	25.775.171
Gæld til realkreditinstitutter		65.483.532	65.455.503
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	65.483.532	65.455.503
Gæld til realkreditinstitutter		2.178.500	1.564.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.266	9.156
Anden gæld		1.275.743	669.951
Del af periodeafgrænsningsposter		533.157	508.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.013.666	2.752.101
Gældsforpligtelser i alt		69.497.198	68.207.604
PASSIVER I ALT		95.217.168	93.982.775

Noter

1. Administrationsomkostninger

Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt vederlag til bestyrelsen.

2. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Renter, bank	10.099	8.128
Finansielle indtægter ialt	10.099	8.128

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteudgifter, prioritetslån,	0	-2.619.567
Renter SWAP	0	-811.980
Renteudgifter, prioritetslån, Ålandsbanken	-3.294.394	-254.661
Renteudgifter, komplementarselskab	-8.200	-7.627
Ej fradragsberettigede renter	-8.160	-10.999
Realiseret kurstab, valuta	-32.287	-3.799.652
Finansieringsomkostninger, optagelse af lån	0	-1.609.530
Regulering af dagsværdi SWAP	0	997.004
Urealiserede kursgevinster og -tab på andre poster	-33.961	-60.920
Finansielle omkostninger ialt	-3.377.002	-8.177.932

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2012	2011
	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	59.369.702	59.369.702
Årets til-/ afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	59.369.702	59.369.702
Anskaffelsessum ultimo, Sek	77.901.793	77.901.793
Regulering til dagsværdi primo	33.665.298	33.665.298
Årets værdiregulering	0	0
Regulering til dagsværdi ultimo	33.665.298	33.665.298
Dagsværdi pr. 31.12.2012	93.035.000	93.035.000
Dagsværdi pr. 31.12 SEK	106.764.976	111.526.013
Afkastkrav	6,50%	6,20%

5. Egenkapital i alt

	2012	2011
	kr.	kr.
Kontant andel af kommanditkapital	0	0
Opkrævet i året	0	0
Overført resultat	25.775.171	24.718.927
Overført af årets resultat	-55.201	1.056.244
EGENKAPITAL I ALT	25.719.970	25.775.171

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 24.000.000.

Der er fordelt på 180 andele af kr. 133.333.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2012 kr.	2011 kr.
Langfristede gældsforpligtelser til optagelseskurs	62.567.138	64.108.200
Værdiregulering primo	2.911.428	7.326.631
Årets værdiregulering	2.183.466	-4.415.203
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi DKK	67.662.032	67.019.628
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	77.647.500	80.340.000

	kr.	kr.
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	8.342.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	65.483.532	57.113.503
Langfristet del, i alt	65.483.532	65.455.503

	kr.	kr.
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.178.500	1.564.125

7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker og med assistance fra uafhængig valuar.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 93.035 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder