

# **K/S FYLLEBROVAGEN, HALMSTAD**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/05/2014**

---

**Morten Svane Kjær**

---

**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 FYLLEBROVAGEN, HALMSTAD

Nyvangledet 6

2950 Vedbæk

CVR-nr: 25796039

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor**

ERNST &amp; YOUNG P/S

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

CVR-nr: 26052394

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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, 27/05/2014

## Bestyrelse

Morten Svanebjerg

Per Brøndum Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S FYLLEBROVAGEN, HALMSTAD

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S FYLLEBROVAGEN, HALMSTAD for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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, 27/05/2014

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
ERNST & YOUNG P/S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 5.552. Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 2.798. Regulering af gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 3.471. Årets resultat efter værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 2.446.

## Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 28.166.

## 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 markedsforholdene 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 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		6.331.620	6.267.676
Distributionsomkostninger .....		-526.232	-325.297
Administrationsomkostninger .....	1	-253.100	-447.211
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.552.288</b>	<b>5.495.168</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		3.471.021	-2.183.466
Andre finansielle indtægter .....	2	6.856	10.099
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-6.583.695	-3.377.002
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.446.470</b>	<b>-55.201</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.446.470</b>	<b>-55.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.446.470	-55.201
<b>I alt .....</b>		<b>2.446.470</b>	<b>-55.201</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		89.212.814	93.035.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>89.212.814</b>	<b>93.035.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>89.212.814</b>	<b>93.035.000</b>
Andre tilgodehavender .....		751.558	54.261
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>751.558</b>	<b>54.261</b>
Likvide beholdninger .....		2.046.518	2.127.907
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.798.076</b>	<b>2.182.168</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>92.010.890</b>	<b>95.217.168</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		24.000.000	24.000.000
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital .....		-24.000.000	-24.000.000
Overført resultat .....		28.166.440	25.719.970
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>28.166.440</b>	<b>25.719.970</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		60.047.261	65.483.532
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>60.047.261</b>	<b>65.483.532</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.089.000	2.178.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		169.442	26.266
Anden gæld .....		1.027.493	1.275.743
Periodeafgrænsningsposter .....		511.254	533.157
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.797.189</b>	<b>4.013.666</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>63.844.450</b>	<b>69.497.198</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>92.010.890</b>	<b>95.217.168</b>

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

### Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

Der er udbetalt vederlag til bestyrelsen.

## 2. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Renter, bank	6.856	10.099
<b>Finansielle indtægter ialt</b>	<b>6.856</b>	<b>10.099</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Renteudgifter, prioritetslån, Ålandsbanken	-2.606.453	-3.294.394
Renteudgifter, komplementarselskab	-8.448	-8.200
Ej fradragsberettigede renter	-4.881	-8.160
Realiseret kurstab, valuta	-126.216	-32.287
Øvrige renter	-1.288	0
Værdiregulering ejendom	3.822.186	0
Urealiserede kursgevinster og -tab på andre poster	-14.223	-33.961
<b>Finansielle omkostninger ialt</b>	<b>-6.583.695</b>	<b>-3.377.002</b>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anskaffelsessum primo	59.369.702	59.369.702
Årets til-/ afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>59.369.702</b>	<b>59.369.702</b>
<b>Anskaffelsessum ultimo, Sek</b>	<b>77.901.793</b>	<b>77.901.793</b>
Regulering til dagsværdi primo	33.665.298	33.665.298
Årets værdiregulering	0	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>33.665.298</b>	<b>33.665.298</b>
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2012</b>	<b>89.212.814</b>	<b>93.035.000</b>
<b>Dagsværdi pr. 31.12 SEK</b>	<b>106.764.976</b>	<b>111.526.013</b>
<b>Afkastkrav</b>	<b>6,50%</b>	<b>6,50%</b>

**5. Egenkapital i alt**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kontant andel af kommanditkapital	0	0
Opkrævet i året	0	0
Overført resultat	2.446.470	25.775.171
Overført af årets resultat	25.719.970	-55.201
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>28.166.440</b>	<b>25.719.970</b>

Kommanditselskabets stamkapital udgør kr. 24.000.000.

Der er fordelt på 180 andele af kr. 133.333.

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Langfristede gældsforpligtelser til optagelseskurs	60.512.388	62.567.138
Værdiregulering primo	5.094.894	2.911.428
Årets værdiregulering	-3.471.021	2.183.466
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi DKK	<b>62.136.261</b>	<b>67.662.032</b>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	<b>74.361.250</b>	<b>77.647.500</b>

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	60.047.261	65.483.532
Langfristet del, i alt	<b>60.047.261</b>	<b>65.455.503</b>

	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.089.000	2.178.500

## 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 indhente 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 89.213 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder