

K/S Ø-vik

c/o VPM Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27506100

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S Ø-vik.

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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

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

København, den 27. januar 2015

I bestyrelsen:

Morten Lykke (formand)

Jens Jacob Madsen

Michael Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Ø-vik

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ø-vik for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, omfattende 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 og den udførte revision

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 en 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 en 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 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)**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.

Risskov, den 27. januar 2015

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Anthon Pedersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Ø-vik c/o VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 27506100 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
Komplementar	Komplementarselskabet Ø-vik ApS
Bestyrelse	Morten Lykke (formand) Jens Jacob Madsen Michael Hansen
Selskabsadm.	VPM Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommene beliggende Terminalvägen 3 og 8, Högländ 6:30, S 891 51 Ömskjöldsvik, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.389.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 2.467.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 725.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk 24.387. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 24.422.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering

Lån hos HSH Nordbank udløber i 2015. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld i 2014. Der arbejdes i øjeblikket på at opnå finansiering i et andet pengeinstitut, og det er ledelsens forventning at dette falder på plads i løbet af 2015. Såfremt det ikke er muligt at refinansiere lånet på acceptable vilkår, vil ejendommene skulle sælges for at indfri de forfaldne lån. Nettosalgsprovenuet fra ejendommene forventes at kunne dække hele eller størstedelen af selskabets forpligtelser.

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

Generelt

Årsrapporten for K/S Ø-vik for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på SEK 78,56 (83,56 pr. 31/12 2013).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker eller i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommens forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter		6.486.918	6.865.059
Driftsomkostninger	2	<u>-120.173</u>	<u>-718.795</u>
Nettoleje		6.366.745	6.146.264
Administrationsomkostninger	3	<u>-371.275</u>	<u>-238.184</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		5.995.470	5.908.080
Finansielle indtægter	4	0	0
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.606.833</u>	<u>-3.069.518</u>
Resultat før dagsværdiregulering		3.388.637	2.838.562
Værdireguleringer	6	<u>-2.466.529</u>	<u>-1.171.985</u>
Ordinært resultat før skat		922.108	1.666.577
Skat af årets resultat	7	<u>-196.956</u>	<u>-77.168</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>725.152</u>	<u>1.589.409</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>725.152</u>	<u>1.589.409</u>
		<u>725.152</u>	<u>1.589.409</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investerings ejendom	8	<u>72.275.200</u>	<u>78.295.720</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>72.275.200</u>	<u>78.295.720</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>72.275.200</u>	<u>78.295.720</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>175.933</u>	<u>181.866</u>
Tilgodehavender i alt		<u>175.933</u>	<u>181.866</u>
Likvide beholdninger		<u>2.671.138</u>	<u>2.119.895</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.847.071</u>	<u>2.301.761</u>
AKTIVER I ALT		<u>75.122.271</u>	<u>80.597.481</u>

BALANCE PR. 31. december 2014**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	5.606.975	5.528.850
Overført resultat	10	<u>18.780.199</u>	<u>18.055.047</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>24.387.174</u>	<u>23.583.897</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	0	44.442.088
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	12	<u>5.765.253</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.765.253</u>	<u>44.442.088</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	41.486.467	1.770.670
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	12	1.440.908	8.862.604
Periodeafgrænsningsposter, passiver		576.402	601.130
Anden gæld	13	<u>1.466.067</u>	<u>1.337.092</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>44.969.844</u>	<u>12.571.496</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>50.735.097</u>	<u>57.013.584</u>
PASSIVER I ALT		<u>75.122.271</u>	<u>80.597.481</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 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 administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

Selskabets finansiering

Lån hos HSH Nordbank udløber i 2015. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld i 2014. Der arbejdes i øjeblikket på at opnå finansiering i et andet pengeinstitut, og det er ledelsens forventning at dette falder på plads i løbet af 2015. Såfremt det ikke er muligt at refinansiere lånet på acceptable vilkår, vil ejendommene skulle sælges for at indfri de forfaldne lån. Nettosalgsprovenuet fra ejendommene forventes at kunne dække hele eller størstedelen af selskabets forpligtelser.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	40.660	40.335
Ejendomsadministrationshonorar	79.513	81.367
Ejerandel fællesomkostninger	0	597.093
Driftsomkostninger i alt	120.173	718.795
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	79.513	81.367
Revision, Danmark	15.000	15.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	9.820	12.149
Honorar, forældelse	0	4.000
Honorar, konsulent	62.500	0
Udlejningsomkostninger	85.000	0
Bestyrelseshonorar	75.000	85.320
Direktionshonorar	8.478	4.139
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.400	4.706
Gebyrer m.v.	16.556	15.304
Diverse omkostninger	1.508	3.699
Administrationsomkostninger i alt	371.275	238.184
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	0
Kursgevinst, valuta	0	0
Finansielle indtægter i alt	0	0

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.737.369	1.917.964
Renter, prioritetslån, LMN Finance Ltd.	646.299	812.064
Renter, komplementarselskab	4.995	4.761
Amortisering låneomkostninger	8.398	7.962
Renter, øvrige	13	4.330
Kurstab, valuta	209.759	322.437
Finansielle omkostninger i alt	2.606.833	3.069.518
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.420.520	-1.132.820
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-4.600.000	-3.354.460
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	315.190	495.696
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	2.722.226	2.263.745
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	516.575	488.845
Regulering, valutakurs øvrige	0	67.009
Værdireguleringer i alt	-2.466.529	-1.171.985
7 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	203.979	121.143
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-7.023	-43.975
Skat af årets resultat i alt	196.956	77.168

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	76.365.411	76.365.411
Årets til- / afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>76.365.411</u>	<u>76.365.411</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	<u>95.550.111</u>	<u>95.550.111</u>
Regulering til dagsværdi, primo	1.930.309	6.417.589
Årets regulering, afkastrelateret	-1.420.520	-1.132.820
Årets regulering, valutakursrelateret	<u>-4.600.000</u>	<u>-3.354.460</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-4.090.211</u>	<u>1.930.309</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>72.275.200</u>	<u>78.295.720</u>
Dagsværdi, ultimo, SEK	<u>92.000.000</u>	<u>93.700.000</u>
Afkastprocent	<u>8,00%</u>	<u>7,75%</u>

Vurderingen af afkastkravet bygger på information om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>70.085.042</u>	<u>75.848.979</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>74.606.658</u>	<u>80.905.577</u>

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
9 Andre tilgodehavender		
Fællesregnskab tilgode hos lejere	0	159.138
Ejendomsskat tilgode	108.011	0
Skattekonto filial, SE	453	0
Moms, DK	61.893	22.728
Øvrige tilgodehavender	5.576	0
Andre tilgodehavender i alt	175.933	181.866
10 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 24.500	24.500.000	24.500.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
1.000 kommanditanparter á kr. 5.529, primo	5.528.850	5.528.850
Ændring i året	78.125	0
1.000 kommanditanparter á kr. 5.607, ultimo	5.606.975	5.528.850
Startindbetaling, fragår ikke resthæftelsen, jf. vedtægterne	-5.528.850	-5.528.850
Resthæftelse i alt	24.421.875	24.500.000
Pr. anpart	24.422	24.500
Overført resultat		
Overført resultat, primo	18.055.047	16.465.638
Overført af årets resultat	725.152	1.589.409
Overført resultat, ultimo	18.780.199	18.055.047
Egenkapital i alt	24.387.174	23.583.897

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
11 Prioritetsgæld HSH Nordbank		
HSH Nordbank oprindelig SEK 49.250.000	38.455.250	38.455.250
HSH Nordbank oprindelig SEK 16.000.000	2.878.636	4.567.511
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	41.333.886	43.022.761
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	51.861.840	53.980.880
Værdiregulering, primo	3.189.997	5.949.438
Årets værdiregulering, renterelateret	-315.190	-495.696
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-2.722.226	-2.263.745
Værdiregulering, ultimo	152.581	3.189.997
Dagsværdi, ultimo	41.486.467	46.212.758
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	52.808.639	55.304.880
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	44.442.088
Langfristet del i alt	0	44.442.088
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	41.486.467	1.770.670

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
12 Prioritetsgæld LMN Finance Ltd.		
Valutalån, til optagelseskurs	7.347.747	8.496.013
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	9.219.256	10.659.991
Værdiregulering, primo	411.475	900.320
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-516.575	-488.845
Værdiregulering, ultimo	-105.100	411.475
Amortiserede låneomkostninger, primo	-44.884	-52.846
Årets amortisering af låneomkostninger	8.398	7.962
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-36.486	-44.884
Prioritetsgæld, ultimo	7.206.161	8.862.604
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.014.716	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.750.537	0
Langfristet del i alt	5.765.253	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.440.908	8.862.604
13 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Ø-vik ApS	129.889	126.769
Fællesregnskab skyldige til lejere	196.244	0
Skyldig moms, SE	438.230	428.023
Skyldige renter	385.405	426.260
Skattekonto filial, SE	0	97.492
Afsat skat filial, SE	203.979	117.378
Skyldige omkostninger	112.320	141.170
Anden gæld i alt	1.466.067	1.337.092

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 72.275 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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.