K/S Ø-vik

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

Årsrapport for 2013

(10. regnskabsår)

CVR nr. 27506100

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

---

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 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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 17. februar 2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning 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 17. februar 2014
Revision Aarhus
Godkendt 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 2013 - 31. december 2013
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	Revision Aarhus Godkendt Revisionsaktieselskab Bryggervej 28 8240 Risskov	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Terminalvägen 3 og 8, Högland 6:30, S 891 51 Ömskjoldsvik, Sverige.

Resultat for regnskabsåret 2013
Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 2.839.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 1.172.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.589.

Egenkapital pr. 31. december 2013
Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk 23.584. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 24.500.

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

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Selskabets omregning af udenlandsk valuta er ændret i forhold til 2012. Dette har medført, at årets resultat er påvirket positivt med ca. DKK 2,2 mio. i forhold til den praksis, der blev fulgt frem til 31/12 2012. Egenkapitalen er ikke påvirket af ændringen. Selskabet har foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2012.

Årsrapporten er herudover 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 83,56 (87,14 pr. 31/12 2012).

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 2013 - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter		6.865.059	6.609.468
Driftsomkostninger	2	-718.795	-215.885
Nettoleje		**6.146.264**	**6.393.583**
Administrationsomkostninger	3	-238.184	-283.647
Resultat før finansielle poster m.v.		**5.908.080**	**6.109.936**
Finansielle indtægter	4	0	2.658
Finansielle omkostninger	5	-3.069.518	-3.299.345
Resultat før dagsværdiregulering		**2.838.562**	**2.813.249**
Værdireguleringer	6	-1.171.985	-8.806.855
Ordinært resultat før skat		**1.666.577**	**-5.993.606**
Skat af årets resultat	7	-77.168	-204.398
ÅRETS RESULTAT		**1.589.409**	**-6.198.004**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.589.409	-6.198.004
		1.589.409	-6.198.004

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	78.295.720	82.783.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**78.295.720**	**82.783.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**78.295.720**	**82.783.000**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser		0	17
Andre tilgodehavender	9	181.866	138.721
Periodeafgrænsningsposter, aktiver		0	170.887
Tilgodehavender i alt		**181.866**	**309.625**
Likvide beholdninger		**2.119.895**	**2.205.267**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**2.301.761**	**2.514.892**
AKTIVER I ALT		**80.597.481**	**85.297.892**

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	10	5.528.850	5.528.850
Overført resultat	10	18.055.047	16.465.638
EGENKAPITAL I ALT		**23.583.897**	**21.994.488**
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	44.442.088	48.814.543
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**44.442.088**	**48.814.543**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	11	1.770.670	1.846.531
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	12	8.862.604	10.492.024
Periodeafgrænsningsposter, passiver		601.130	656.269
Anden gæld	13	1.337.092	1.494.037
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**12.571.496**	**14.488.861**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**57.013.584**	**63.303.404**
PASSIVER I ALT		**80.597.481**	**85.297.892**
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.

		2013 dkk	2012 dkk
2	**Driftsomkostninger**		
	Forsikring	40.335	40.508
	Ejendomsadministrationshonorar	81.367	79.201
	Ejerandel fællesomkostninger	597.093	96.176
	Driftsomkostninger i alt	**718.795**	**215.885**
3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	81.367	79.201
	Revision, Danmark	15.000	27.500
	Regnskabsudarbejdelse	12.500	0
	Revision, Sverige	12.149	10.227
	Honorar, forældelse	4.000	0
	Ekstra arbejde, administrator	0	12.345
	Udlejningsomkostninger	0	67.407
	Bestyrelseshonorar	85.320	64.217
	Direktionshonorar	4.139	3.922
	Bestyrelsesansvarsforsikring	4.706	4.179
	Gebyrer m.v.	15.304	14.169
	Diverse omkostninger	3.699	480
	Administrationsomkostninger i alt	**238.184**	**283.647**
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	0	775
	Kursgevinst, valuta	0	1.883
	Finansielle indtægter i alt	**0**	**2.658**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.917.964	2.032.584
	Renter, prioritetslån, LMN Finance Ltd.	812.064	942.507
	Renter, komplementarselskab	4.761	5.278
	Amortisering låneomkostninger	7.962	18.377
	Renter, øvrige	4.330	3.325
	Kurstab, valuta	322.437	297.274
	Finansielle omkostninger i alt	**3.069.518**	**3.299.345**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
6	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.132.820	-9.676.720
	Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-3.354.460	3.867.680
	Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	495.696	-360.078
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	2.263.745	-2.083.889
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	488.845	-315.146
	Regulering, valutakurs øvrige	67.009	-238.702
	Værdireguleringer i alt	**-1.171.985**	**-8.806.855**
7	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	121.143	182.402
	Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-43.975	21.996
	Skat af årets resultat i alt	**77.168**	**204.398**
8	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum, primo	76.365.411	79.707.902
	Korrektion til primo	0	-3.342.491
	Årets til- / afgang	0	0
	Anskaffelsessum, ultimo	76.365.411	76.365.411
	Anskaffelsessum, ultimo, SEK	95.550.111	95.550.111
	Regulering til dagsværdi, primo	6.417.589	8.884.138
	Korrektion til primo	0	3.342.491
	Årets regulering, afkastrelateret	-1.132.820	-9.676.720
	Årets regulering, valutakursrelateret	-3.354.460	3.867.680
	Regulering til dagsværdi, ultimo	1.930.309	6.417.589
	Dagsværdi, ultimo	**78.295.720**	**82.783.000**
	Dagsværdi, ultimo, SEK	93.700.000	95.000.000
	Afkastprocent	7,75%	7,75%

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%	75.848.979	80.196.031
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	80.905.577	85.542.433

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
9	**Andre tilgodehavender**		
	Fællesregnskab, afholdte omkostninger	1.168.264	1.251.916
	Fællesregnskab, aconto indbetalt fra lejere	-1.009.126	-1.143.466
	Moms, DK	22.728	30.271
	Andre tilgodehavender i alt	**181.866**	**138.721**
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	0	0
	1.000 kommanditanparter á kr. 5.529, ultimo	5.528.850	5.528.850
	Startindbetaling, fragår ikke resthæftelsen, jf. vedtægterne	-5.528.850	-5.528.850
	Resthæftelse i alt	24.500.000	24.500.000
	Pr. anpart	24.500	24.500
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	16.465.638	22.663.642
	Overført af årets resultat	1.589.409	-6.198.004
	Overført resultat, ultimo	18.055.047	16.465.638
	Egenkapital i alt	**23.583.897**	**21.994.488**

NOTER

		2013 dkk	2012 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	4.567.511	6.256.386
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.022.761	44.711.636
	Prioritetsgæld, nominelt, SEK	53.980.880	56.099.920
	Værdiregulering, primo	5.949.438	3.505.471
	Årets værdiregulering, renterelateret	-495.696	360.078
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-2.263.745	2.083.889
	Værdiregulering, ultimo	3.189.997	5.949.438
	Dagsværdi, ultimo	**46.212.758**	**50.661.074**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	55.304.880	58.137.565
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	44.442.088	48.814.543
	Langfristet del i alt	44.442.088	48.814.543
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.770.670	1.846.531

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
12	**Prioritetsgæld LMN Finance Ltd.**		
	Valutalån, til optagelseskurs	8.496.013	9.644.550
	Prioritetsgæld, nominelt, SEK	10.659.991	12.101.067
	Værdiregulering, primo	900.320	585.174
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	-488.845	315.146
	Værdiregulering, ultimo	411.475	900.320
	Amortiserede låneomkostninger, primo	-52.846	-68.779
	Årets amortisering af låneomkostninger	7.962	15.933
	Amortiserede låneomkostninger, ultimo	-44.884	-52.846
	Prioritetsgæld, ultimo	**8.862.604**	**10.492.024**
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	Langfristet del i alt	0	0
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	8.862.604	10.492.024
13	**Anden gæld**		
	Mellemregning med Komplementarselskabet Ø-vik ApS	126.769	128.170
	Skyldig moms, SE	428.023	471.611
	Skyldige renter	426.260	470.118
	Skattekonto filial, SE	97.492	0
	Afsat skat filial, SE	117.378	185.634
	Skyldige omkostninger	141.170	238.504
	Anden gæld i alt	**1.337.092**	**1.494.037**

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser
Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 78.296 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.