

K/S Ø-vik

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

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 27506100

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 12. april 2016

Jan M. Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 12. april 2016

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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 12. april 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr: 16170445

Erling Brødbæk

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 2015 - 31. december 2015
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 CVR-nr: 16170445

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 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 3.848.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 8.468.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 12.056.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 36.443. 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

Lånene hos HSH Nordbank og LMN Finance Ltd. er indfriet i 2015. Der er optaget ny finansiering hos Nordea.

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 2015 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 81,22 (78,56 pr. 31/12 2014).

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 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	6.263.532	6.486.918
Andre indtægter		397.650	0
Driftsomkostninger	3	<u>-269.992</u>	<u>-120.173</u>
Nettoleje		6.391.190	6.366.745
Administrationsomkostninger	4	<u>-754.519</u>	<u>-371.275</u>
Resultat før finansielle poster m.v.		5.636.671	5.995.470
Finansielle indtægter	5	342.139	0
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.130.467</u>	<u>-2.606.833</u>
Resultat før dagsværdiregulering		3.848.343	3.388.637
Værdireguleringer	7	<u>8.468.192</u>	<u>-2.466.529</u>
Ordinært resultat før skat		12.316.535	922.108
Skat af årets resultat	8	<u>-260.982</u>	<u>-196.956</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>12.055.553</u>	<u>725.152</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>12.055.553</u>	<u>725.152</u>
		<u>12.055.553</u>	<u>725.152</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>81.390.000</u>	<u>72.275.200</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>81.390.000</u>	<u>72.275.200</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>81.390.000</u>	<u>72.275.200</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>278.507</u>	<u>175.933</u>
Tilgodehavender i alt		<u>278.507</u>	<u>175.933</u>
Likvide beholdninger		<u>3.555.193</u>	<u>2.671.138</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.833.700</u>	<u>2.847.071</u>
AKTIVER I ALT		<u>85.223.700</u>	<u>75.122.271</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 24.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	11	5.606.975	5.606.975
Overført resultat	11	<u>30.835.752</u>	<u>18.780.199</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>36.442.727</u>	<u>24.387.174</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	13	0	5.765.253
Prioritetsgæld, Nordea	14	<u>43.980.630</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>43.980.630</u>	<u>5.765.253</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	12	0	41.486.467
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	13	0	1.440.908
Prioritetsgæld, Nordea	14	1.851.816	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver		1.889.995	576.402
Anden gæld	15	<u>1.058.532</u>	<u>1.466.067</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.800.343</u>	<u>44.969.844</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>48.780.973</u>	<u>50.735.097</u>
PASSIVER I ALT		<u>85.223.700</u>	<u>75.122.271</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	16		

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

Lånene hos HSH Nordbank og LMN Finance Ltd. er indfriet i 2015. Der er optaget ny finansiering hos Nordea.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	6.263.532	6.486.918
Lejeindtægter i alt	6.263.532	6.486.918
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	47.665	40.660
Ejendomsadministrationshonorar	63.714	79.513
Hensættelse til tab på lejetilgodehavende	231.493	0
Ejerandel fællesomkostninger	-72.880	0
Driftsomkostninger i alt	269.992	120.173
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	63.687	79.513
Revision, Danmark	15.750	15.000
Regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
Revision, Sverige	18.728	9.820
Advokat	151.105	0
Honorar, konsulent	332.057	62.500
Udlejningsomkostninger	0	85.000
Bestyrelseshonorar	120.000	75.000
Direktionshonorar	8.698	8.478
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	5.400
Gebyrer m.v.	28.654	16.556
Diverse omkostninger	121	1.508
Administrationsomkostninger i alt	754.519	371.275
5 Finansielle indtægter		
Renter, øvrige	487	0
Gældseftergivelse	338.670	0
Kursgevinst, valuta	2.982	0
Finansielle indtægter i alt	342.139	0

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, HSH Nordbank	1.362.956	1.737.369
Renter, prioritetslån, LMN Finance Ltd.	352.926	646.299
Renter, prioritetslån, Nordea	255.397	0
Renter, komplementarselskab	5.181	4.995
Låneomkostninger	113.986	0
Amortisering låneomkostninger	36.486	8.398
Renter, øvrige	3.535	13
Kurstab, valuta	0	209.759
Finansielle omkostninger i alt	2.130.467	2.606.833
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	6.449.980	-1.420.520
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 9	2.664.820	-4.600.000
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	743.805	315.190
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-591.224	2.722.226
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 13	-105.100	516.575
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 14	-694.089	0
Værdireguleringer i alt	8.468.192	-2.466.529
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	251.487	203.979
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	9.495	-7.023
Skat af årets resultat i alt	260.982	196.956

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	76.365.411	76.365.411
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	-4.090.211	1.930.309
Årets regulering, afkastrelateret	6.449.980	-1.420.520
Årets regulering, valutakursrelateret	2.664.820	-4.600.000
Regulering til dagsværdi, ultimo	5.024.589	-4.090.211
Dagsværdi, ultimo	81.390.000	72.275.200
Dagsværdi, ultimo, SEK	100.209.308	92.000.000
Afkastprocent	7,30%	8,00%

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%	78.694.967	70.085.042
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	84.276.170	74.606.658

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
10 Andre tilgodehavender		
Betalt acontoskat vedr. filialskat SE	236.379	108.011
Skattekonto filial, SE	169	453
Moms, DK	29.857	61.893
Øvrige tilgodehavender	12.102	5.576
Andre tilgodehavender i alt	278.507	175.933
11 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. 5.607, primo	5.606.975	5.528.850
Ændring i året	0	78.125
1.000 kommanditanparter á kr. 5.607, ultimo	5.606.975	5.606.975
Startindbetaling, fragår ikke resthæftelsen, jf. vedtægterne	-5.528.850	-5.528.850
Resthæftelse i alt	24.421.875	24.421.875
Pr. anpart	24.422	24.422
Overført resultat		
Overført resultat, primo	18.780.199	18.055.047
Overført af årets resultat	12.055.553	725.152
Overført resultat, ultimo	30.835.752	18.780.199
Egenkapital i alt	36.442.727	24.387.174

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
12 Prioritetsgæld HSH Nordbank		
HSH Nordbank oprindelig SEK 49.250.000	0	38.455.250
HSH Nordbank oprindelig SEK 16.000.000	0	2.878.636
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	41.333.886
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	51.861.840
Værdiregulering, primo	152.581	3.189.997
Årets værdiregulering, renterelateret	-743.805	-315.190
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	591.224	-2.722.226
Værdiregulering, ultimo	0	152.581
Dagsværdi, ultimo	0	41.486.467
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	0	52.808.639
<u>Langfristet del:</u>		
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
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	41.486.467

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
13 Prioritetsgæld LMN Finance Ltd.		
Valutalån, til optagelseskurs	0	7.347.747
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	0	9.219.256
Værdiregulering, primo	-105.100	411.475
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	105.100	-516.575
Værdiregulering, ultimo	0	-105.100
Amortiserede låneomkostninger, primo	-36.486	-44.884
Årets amortisering af låneomkostninger	36.486	8.398
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	0	-36.486
Prioritetsgæld, ultimo	0	7.206.161
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	2.014.716
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.750.537
Langfristet del i alt	0	5.765.253
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.440.908

NOTER

	2015 dkk	2014 dkk
14 Prioritetsgæld, Nordea		
Valutalån, til optagelseskurs	45.138.357	0
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	56.430.000	0
Værdiregulering, primo	0	0
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	694.089	0
Værdiregulering, ultimo	694.089	0
Prioritetsgæld, ultimo	45.832.446	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	43.980.630	0
Langfristet del i alt	43.980.630	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.851.816	0
15 Anden gæld		
Mellemregning med Komplementarselskabet Ø-vik ApS	134.712	129.889
Fællesregnskab skyldige til lejere	62.959	196.244
Skyldig moms, SE	410.426	438.230
Skyldige renter	5.319	385.405
Afsat skat filial, SE	251.487	203.979
Skyldige omkostninger	193.629	112.320
Anden gæld i alt	1.058.532	1.466.067

16 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 81.390 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen 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.