

K/S Kristianstad, Sverige

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2012

CVR-nr. 26 31 70 61

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 24 / 4 2013

dirigent

Kim Sonne



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisions påtegning

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

9

Balance 31. december 2012

10

Noter til årsrapporten

12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 for K/S Kristianstad, Sverige.

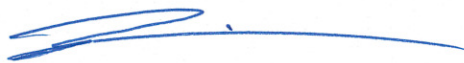
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten efter vor opfattelse giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/4 2013

Bestyrelse



Karl Børge Nielsen
Formand

Tonny M. Jensen



Søren Kræmmergaard

Komplementar



ApS Komplementarselskabet Kristianstad, Sverige

Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Kristianstad, Sverige

Vi har revideret årsrapporten for K/S Kristianstad, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 årsrapporten 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 19/4 2013

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

K/S Kristianstad, Sverige
c/o EstatePartner A/S
Over Gaden neden Vandet 9C
1414 København K

Telefon 70 30 20 80
CVR-nr. 26 31 70 61
Hjemsted: København

Bestyrelse

Karl Børge Nielsen (Formand)
Tonny M. Jensen
Søren Kræmmergaard

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Kristianstad, Sverige
c/o Estate Partner A/S
Over Gaden neden Vandet 9C
1414 København K

Revisor

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø.

Bank

Nordea, Helsingborg, Sverige

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 24 /4 2013

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommene, der er erhvervet i 2001 indenfor butiksbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkast på 7,25% er dagsværdien 92,4 mio. kr.

Ejendommene er fuldt udlejet til: Expert, Rusta, Jysk, Kvik, Sport Åke og Miodrag

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Nordea, Sverige.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2012 andrager et overskud på t.kr 3.706, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 33.922.

Det realiserede resultat for 2012 er inden for rammerne af det aflagte budget.

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Begivenheder indtrådt efter regnskabsåret udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der er af betydning for kommanditselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2012 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2013 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister som ejer 10 anparter og 10 anparter som selskabet selv ejer.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Kristianstad, Sverige aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning eller måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Indtægter i form af lejeindtægter fra udlejningsejendommen resultatføres i de perioder, de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, revision og rådgivning mm.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer og amortisering af realkreditlån.

Skat

Der er ikke indregnet skat i regnskabet, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtige af deres andel af det skattepligtige resultat.

Balance

Ejendom

Kommanditselskabets grunde og bygninger måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdi foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten – regnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang fratrukket estimerede driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til forventede tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gæld

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs eller periodevise standardkurser, der ikke afviger væsentligt fra transaktionsdagens kurs.

Aktiver og passiver i fremmed valuta omregnes til balancedagens kurser. Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer medtages i resultatopførelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK '000
Lejeindtægter		7.377.933	6.576
Driftsomkostninger	1	60.021	331
Andre eksterne omkostninger	2	<u>317.011</u>	<u>510</u>
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		7.000.901	5.735
Finansielle indtægter	3	2.368	364
Finansielle omkostninger	3	<u>3.040.696</u>	<u>3.742</u>
Driftsresultat		<u>3.962.573</u>	<u>2.357</u>
Værdiregulering	4	<u>-256.561</u>	<u>-190</u>
Årets resultat		<u><u>3.706.012</u></u>	<u><u>2.167</u></u>
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		3.706.012	2.167
Overført til reserve for dagsværdi for investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>3.706.012</u></u>	<u><u>2.167</u></u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK '000
Investeringsjendom	5	92.368.400	88.425
Anlægsaktiver i alt		92.368.400	88.425
Egne anparter (10 stk)		50.000	50
Finansielle anlægsaktiver		50.000	50
Anlægsaktiver i alt		92.418.400	88.475
Tilgodehavende leje		46.866	161
Tilgodehavende ejendomsskat		0	46
Andre kortfristede fordringer		166.502	184
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		213.368	390
Likvide beholdninger	6	2.085.199	1
Omsætningsaktiver		2.298.567	391
Aktiver i alt		94.716.966	88.867

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK '000
Kontant andel af selskabskapital	7	4.365.000	4.365
Overført resultat	8	29.557.019	25.851
Egenkapital		33.922.019	30.216
Banklån		54.194.109	54.136
Renteswapforpligtelse		1.785.630	0
ApS komplementarselskabet Kristianstad		73.288	67
Langfristede gældsforpligtelser	9	56.053.027	54.203
Kortfristede del af prioritetsgæld	9	2.356.266	2.256
Skyldig moms		462.520	0
Leverandør gæld		13.400	31
Bankgæld		0	496
Ejendoms skat		67.453	0
Anden gæld		389.116	1.198
Periodeafgrænsningsposter		1.453.166	467
Kortfristede gældsforpligtelser		4.741.920	4.448
Gældsforpligtelser		60.794.946	58.651
Passiver i alt		94.716.966	88.867
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
1 Driftsomkostninger		
ISS	0	90
Snerydning	0	0
Vedligeholdelse	0	196
Forsikring	60.021	45
	<u>60.021</u>	<u>331</u>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	219.486	229
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.197	38
Revision Sverige	22.345	21
Advokat	0	14
Bestyrelsesansvarsforsikring	0	3
Udlejningsprovision	10.085	178
Diverse	26.898	25
	<u>317.011</u>	<u>510</u>
3 Finansieringsomkostninger		
Finansieringsudgifter		
Hypoteklån	2.738.150	2.912
Bank renter Nordea	87.659	473
Kassekredit	18.363	273
Komplementar	6.747	10
Renter offentlige myndigheder	796	1
Renter kreditorer	552	0
Valutakursregulering	188.429	0
Låneomkostninger	0	62
Bank gebyrer	0	11
	<u>3.040.696</u>	<u>3.741</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
Finansieringsindtægter		
Bankrenter	2.368	1
Urealiseret kursregulering, valuta	0	362
	<u>2.368</u>	<u>363</u>
	<u>3.038.328</u>	<u>3.378</u>
4 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	3.943.200	763
Finansiering, værdiregulering i året	-2.414.131	-953
Finansiel kontrakt, værdiregulering i året	-1.785.630	0
	<u>-256.561</u>	<u>-190</u>
5 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom	SEK	DKK
Anskaffelsessum primo	94.008.481	75.774.671
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>94.008.481</u>	<u>75.774.671</u>
Dagsværdireserve primo	11.991.519	12.650.529
Værdireguleringer i året	0	3.943.200
Valutakursreguleringer i alt	<u>11.991.519</u>	<u>16.593.729</u>
Afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>106.000.000</u>	<u>92.368.400</u>

6 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	DKK '000
7 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør 100 andele à DKK 250.000 i alt DKK 25.000.000	25.000.000	25.000
Kontant indbetalt	4.365.000	4.365
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>20.635.000</u>	<u>20.635</u>
Kapitalindskud	4.365.000	4.365
Kontant indskud i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indskud i alt	<u>4.365.000</u>	<u>4.365</u>
Heraf anvendt til kapital i komplementarselskab	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indskud ultimo	<u>4.365.000</u>	<u>4.365</u>
8 Overført resultat		
Overført resultat specificeres således:		
Overført fra tidligere år	25.851.007	23.684
Overført af årets resultat	<u>3.706.012</u>	<u>2.167</u>
Overført resultat i alt	<u>29.557.019</u>	<u>25.851</u>
Egenkapital i alt	<u>33.922.019</u>	<u>30.216</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	DKK	0
9 Prioritetsgæld		
Banklån	56.550.374	56.392
Swaprenter	1.785.630	0
ApS komplementarselskabet Kristianstad	73.288	67
	<u>58.409.292</u>	<u>56.459</u>
Kort del af lang gæld	2.356.266	2.256
Langfristet gæld	56.053.027	54.203
	<u>58.409.292</u>	<u>56.459</u>

Bankgælden er i svenske kroner og andrager SEK 64,9 mio.

Heraf forfalder t.kr. 46.628 efter 5 år

10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er overfor långiverne givet pant i ejendommen

Selskabet har indgået administrationsaftale med EstatePartner A/S for en periode på 1 år med et årligt honorar på 195 t.kr.

11 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister som ejer 10 anparter og 10 anparter som selskabet selv ejer.