

K/S Kristianstad, Sverige

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2013

CVR-nr. 26 31 70 61

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 17/6 2014

dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisions påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	9
Balance 31. december 2013	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2013 for K/S Kristianstad, Sverige.

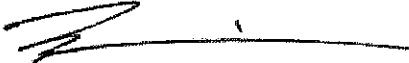
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 17/6 2014

Bestyrelse

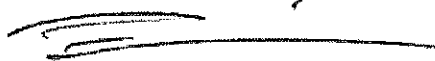


Karl Børge Nielsen
Formand

Tonny M. Jensen

Anna Grethe Kræmmergaard

Komplementar



ApS Komplementarselskabet Kristianstad, Sverige

Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Kristianstad, Sverige

Påtegning af årsregnskabet

Vi har revideret årsrapporten for K/S Kristianstad, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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 og skyld.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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 vor konklusion med forbehold.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

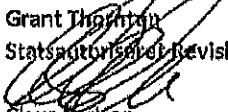
Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udarbejdelse af ledelsesberetning

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 17/6 2014


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
Anna Grethe 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 K

Bank

Nordea, Helsingborg, Sverige

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 17/6 2014

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Ejendommen er fuldt udlejet til: Expert, Rusta, Jysk, Kvik, Sport Åke og Mlodrag

Finansiering

Ejendommene er fuldt finansieret på markedsvilkår gennem Nordea, Sverige.

Økonomisk udvikling

Det regnskabsmæssige resultat for 2013 andrager et overskud på t.kr 3.781, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2013 udgør t.kr. 37.703.

Det realiserede resultat for 2013 er inden for rammerne af det aflagte budget.

Årets overskud foreslås fremført til de enkelte kommanditisters kapitalkonti.

Begivenheder indtrådt efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder, der er af betydning for kommanditselskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2013 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2014 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 selvselskabet 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

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.

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.

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 nominal 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 indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således indregnet til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragsperioden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		DKK	DKK
Lejeindtægter		6.784.060	7.377.933
Driftsomkostninger	1	12.770	60.021
Andre eksterne omkostninger	2	<u>346.478</u>	<u>317.011</u>
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		6.424.812	7.000.901
Finansielle indtægter	3	74.411	2.368
Finansielle omkostninger	3	<u>2.397.269</u>	<u>3.040.696</u>
Driftsresultat		<u>4.101.954</u>	<u>3.962.573</u>
Værdiregulering	4	<u>-320.970</u>	<u>-256.561</u>
Årets resultat		<u>3.780.984</u>	<u>3.706.012</u>
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		<u>3.780.984</u>	<u>3.706.012</u>
		<u>3.780.984</u>	<u>3.706.012</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Investeringsejendom	5	<u>88.573.600</u>	<u>92.368.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>88.573.600</u>	<u>92.368.400</u>
Egne anparter (10 stk)		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>88.623.600</u>	<u>92.418.400</u>
Tilgodehavende leje		508.050	46.866
Andre kortfristede fordringer		<u>106.153</u>	<u>166.502</u>
Tilgodehavender		<u>614.203</u>	<u>213.368</u>
Likvide beholdninger	6	<u>1.966.700</u>	<u>2.085.198</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.580.903</u>	<u>2.298.566</u>
Aktiver i alt		<u><u>91.204.503</u></u>	<u><u>94.716.966</u></u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		DKK	DKK
Kontant andel af selskabskapital	7	4.365.000	4.365.000
Overført resultat	8	<u>33.338.003</u>	<u>29.557.019</u>
Egenkapital		<u>37.703.003</u>	<u>33.922.019</u>
Banklån	·	48.036.973	54.194.109
Renteswapforpligtelse		520.373	1.785.630
ApS komplementarselskabet		<u>80.698</u>	<u>73.288</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>48.638.044</u>	<u>56.053.027</u>
Kortfristede del af prioritetsgæld	9	3.512.862	2.356.266
Skyldig moms		394.194	462.520
Leverandør gæld		0	13.400
Ejendoms skat		97.184	67.453
Anden gæld		381.993	389.116
Periodeafgrænsningsposter		<u>477.223</u>	<u>1.453.166</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.863.456</u>	<u>4.741.920</u>
Gældsforpligtelser		<u>53.501.500</u>	<u>60.794.948</u>
Passiver i alt		<u>91.204.503</u>	<u>94.716.966</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
1 Driftsomkostninger		
Øvrige omkostninger	12.770	60.021
	<u>12.770</u>	<u>60.021</u>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	220.681	219.486
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.659	38.197
Revision Sverige	24.232	22.345
Advokat	36.766	0
Udlægningsprovision	0	10.085
Diverse	28.140	26.898
	<u>346.478</u>	<u>317.011</u>
3 Finansieringsomkostninger		
Finansieringsudgifter		
Hypoteklån	2.356.435	2.738.150
Bank renter Nordea	0	87.659
Kassekredit	20.890	18.363
Komplementar	7.410	6.747
Renter offentlige myndigheder	12.534	796
Renter kreditorer	0	552
Valutakurs regulering	0	188.429
	<u>2.397.269</u>	<u>3.040.696</u>
Finansieringsindtægter		
Bankrenter	583	2.368
Valutakurs regulering	73.828	0
	<u>74.411</u>	<u>2.368</u>
	<u>2.322.858</u>	<u>3.038.327</u>
4 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	-3.794.800	3.943.200
Finansiering, værdiregulering i året	2.208.573	-2.414.131
Finansiell kontrakt, værdiregulering i året	1.265.257	-1.785.630
	<u>-320.970</u>	<u>-256.561</u>

Noter til årsrapporten

	SEK	DKK
5 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom		
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	16.593.729
Værdireguleringer i året	0	-3.794.800
Værdireguleringer i alt	<u>11.991.519</u>	<u>12.798.929</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>88.573.600</u>

6 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er håndpansat til fordel for långiverne

	2013	2012
7 Egenkapital		
Stamkapital udgør 100 andele af 250.000 i alt DKK 25.000.000	25.000.000	25.000.000
Kontant indbetalt	4.365.000	4.365.000
Ikke indbetalt del af stamkapital	<u>20.635.000</u>	<u>20.635.000</u>
Kapitalindskud	4.365.000	4.365.000
Kontant indskud i året	0	0
Kontant indskud i alt	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
Heraf anvendt til kapital i komplementarselskab	0	0
Kontant indskud ultimo	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>

8 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Overført fra tidligere år	29.557.019	25.851.007
Overført af årets resultat	3.780.984	3.706.012
Overført resultat i alt	<u>33.338.003</u>	<u>29.557.019</u>
Egenkapital i alt	<u>37.703.003</u>	<u>33.922.019</u>

Noter til årsrapporten

9 Prioritetsgæld

Banklån	51.549.835	56.550.375
Swaprenter	520.373	1.785.630
ApS Komplementarselskabet Kristianstad	80.698	73.288
	<u>52.150.906</u>	<u>58.409.293</u>

Kort del af lang gæld	3.512.862	2.356.266
Langfristet gæld	48.638.044	56.053.027
	<u>52.150.906</u>	<u>58.409.293</u>

Bankgælden er i svenske kroner og andrager 61,7 mio. SEK.

Heraf forfalder t.kr. 38.999 efter 5 år

10 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Der er overfor långivene givet pant i ejendommen

Selskabet har indgået administrationsafale 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