

# K/S Kristianstad, Sverige

Over Gaden neden Vandet 9C  
1414 København K

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2015

CVR-nr. 26 31 70 61

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 29 /4 2016

Dirigent

Kim Sonne

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors påtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

### Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2015 for K/S Kristianstad, Sverige.

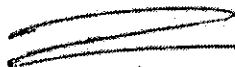
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 13 /4 2016

Bestyrelse



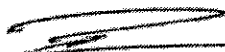
Karl Børge Nielsen  
Formand

Tonny M. Jensen



Anna Greta Kræmmergaard

Komplementar



ApS Komplementarselskabet Kristianstad, Sverige

# Den uafhængige revisors påtegning

Til kommanditisterne i K/S Kristianstad, Sverige

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kristianstad, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter 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

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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

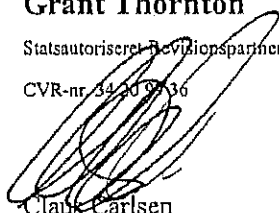
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13/4 2016

### **Grant Thornton**

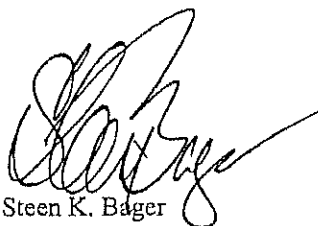
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 97 36



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 Greta 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 29 / 4 2016

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsjendommene, der er erhvervet i 2001 inden for butikbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkast på 7,5% er dagsværdien 86,1 mio. kr.

Ejendommen 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 2015 andrager et overskud på t.kr 5.926, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 41.428.

Det realiserede resultat for 2015 er inden for rammerne af det aflagte budget dog kraftigt påvirket af den lave kurs på svenske kroner.

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 2015 eller resultat for året.

### **Den forventede udvikling**

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2016 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

### **Ejerforhold**

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister.

## **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 medrådgivere 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 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 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 resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		DKK	DKK
<b>Lejeindtægter</b>		7.058.628	6.825.490
Driftsomkostninger	1	278.100	116.985
Andre eksterne omkostninger	2	<u>289.579</u>	<u>325.587</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		6.490.950	6.382.918
Finansielle indtægter	3	0	1.046
Finansielle omkostninger	3	<u>2.185.049</u>	<u>2.541.209</u>
<b>Driftsresultat</b>		<u>4.305.901</u>	<u>3.842.755</u>
Værdiregulering	4	<u>1.619.618</u>	<u>-4.349.320</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>5.925.519</u></u>	<u><u>-506.565</u></u>
 <b>Resultatdisponering</b>			
Overført til overført resultat		<u>5.925.519</u>	<u>-506.565</u>
		<u><u>5.925.519</u></u>	<u><u>-506.565</u></u>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
		DKK	DKK
Investeringsjendom	5	86.093.200	83.273.600
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>86.093.200</b>	<b>83.273.600</b>
Egne anparter (10 stk)		50.000	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>86.143.200</b>	<b>83.323.600</b>
Tilgodehavende leje		158.359	160.727
Andre kortfristede fordringer		0	166.924
<b>Tilgodehavender</b>		<b>158.359</b>	<b>327.651</b>
Likvide beholdninger	6	3.107.789	981.339
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.266.149</b>	<b>1.308.990</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>89.409.348</b>	<b>84.632.590</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Kontant andel af selskabskapital	7	4.365.000	4.365.000
Overført resultat	8	<u>37.063.027</u>	<u>31.865.572</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>41.428.027</u></b>	<b><u>36.230.572</u></b>
Banklån		41.487.176	42.645.510
Rente swap forpligtelse		2.338.395	2.654.294
ApS komplementarselskabet		<u>97.841</u>	<u>88.857</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b><u>43.923.412</u></b>	<b><u>45.388.661</u></b>
Kortfristede del af banklån	9	2.602.289	2.124.262
Skyldig moms		407.130	399.042
Anden gæld		373.534	68.005
Skyldigt udbytte		118.500	90.000
Forudbetalt leje		236.278	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>320.178</u>	<u>332.048</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.057.909</u></b>	<b><u>3.013.357</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>47.981.321</u></b>	<b><u>48.402.018</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>89.409.348</u></b>	<b><u>84.632.590</u></b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Driftsomkostninger</b>		
Vedligeholdelse	278.100	123.267
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>-6.282</u>
	<u><u>278.100</u></u>	<u><u>116.985</u></u>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Ejendoms og selskabsadministration	234.434	224.808
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.576	37.500
Revision og regnskabsmæssig assistance sidste år	0	37.500
Revision Sverige	10.620	19.640
Diverse	5.949	6.139
	<u>289.579</u>	<u>325.587</u>
<b>3 Finansieringsomkostninger</b>		
Finansieringsudgifter		
Hypoteklån	2.107.488	2.232.178
Kassekredit	0	19.384
Komplementar	8.984	8.159
Renter offentlige myndigheder	7.375	0
Valutakurs regulering	<u>61.202</u>	<u>281.488</u>
	<u><u>2.185.049</u></u>	<u><u>2.541.209</u></u>
<b>Finansieringsindtægter</b>		
Renter offentlige myndigheder	<u>0</u>	<u>1.046</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.046</u></u>
	<u><u>2.185.049</u></u>	<u><u>2.540.163</u></u>
<b>4 Værdiregulering, netto</b>		
Ejendomme, værdiregulering i året	2.819.600	-5.300.000
Financering, værdiregulering i året	-1.515.881	3.084.600
Finansiel kontrakt, værdiregulering i året	<u>315.899</u>	<u>-2.133.921</u>
	<u><u>1.619.618</u></u>	<u><u>-4.349.321</u></u>

## Noter til årsrapporten

<b>5 Materielle anlægsaktiver, investeringsejendom</b>	<b>SEK</b>	<b>DKK</b>
Anskaffelsessum primo	94.008.481	75.774.671
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b>94.008.481</b>	<b>75.774.671</b>
Værdiregulering primo	11.991.519	7.498.929
Værdireguleringer i året	0	2.819.600
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>11.991.519</b>	<b>10.318.529</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>106.000.000</b>	<b>86.093.200</b>

### 6 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7 Egenkapital</b>		
Stamkapitalen udgør 100 andele à DKK 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	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
----------------	------------------	------------------

<b>Kontant indskud i alt</b>	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
------------------------------	------------------	------------------

Heraf anvendt til kapital i komplementarselskab	<u>0</u>	<u>0</u>
---	----------	----------

<b>Kontant indskud ultimo</b>	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
-------------------------------	------------------	------------------

Egne anparter 10 stk.

### 8 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Overført fra tidligere år	31.865.572	33.338.003
Overført af årets resultat	5.925.519	-506.566
Udlodninger	<u>-728.065</u>	<u>-965.865</u>

<b>Overført resultat i alt</b>	<u>37.063.027</u>	<u>31.865.572</u>
--------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Egenkapital i alt</b>	<u>41.428.027</u>	<u>36.230.572</u>
--------------------------	-------------------	-------------------

## Noter til årsrapporten

### 9 Prioritetsgæld

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banklån	44.089.465	44.769.773
Renteswapforpligtelse	2.338.395	2.654.294
ApS komplimentarselskabet Kristiansstad	97.841	88.857
	<u>46.525.701</u>	<u>47.512.924</u>
Kort del af lang gæld	2.602.289	2.124.262
Langfristet gæld	43.923.412	45.388.662
	<u>46.525.701</u>	<u>47.512.924</u>

Bankgælden er i svenske kroner og andrager 54,3 mio. SEK.

Heraf forfalder t.kr. 32.702 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 225 t.kr.

### 11 Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 9 kommanditister