

K/S Kristianstad, Sverige

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2014

CVR-nr. 26 31 70 61

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 19 / 5 2015

dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisions påtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014 9

Balance 31. december 2014 10

Noter til årsrapporten 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar -- 31. december 2014 for K/S Kristianstad, Sverige.

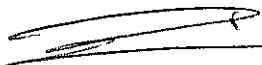
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

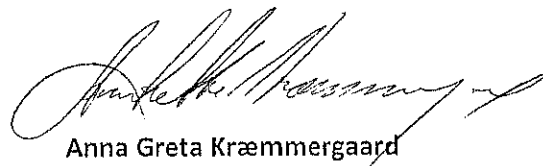
København, den 11 / 5 2015

Bestyrelse



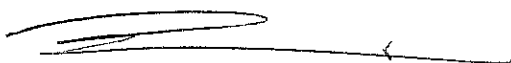
Karl Børge Nielsen
Formand

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 11/5 2015

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 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 19 /5 2015

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at eje og udleje erhvervsejendommene, der er erhvervet i 2001 indenfor butiksbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkast på 7,5% er dagsværdien 83,3 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 2014 andrager et underskud på t.kr 506, hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2014 udgør t.kr. 36.231.

Det realiserede resultat for 2014 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 2014 eller resultat for året.

Den forventede udvikling

Kommanditselskabet forventer et resultat for 2015 inden for rammerne af de aflagte budgetter.

Ejerforhold

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 10 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. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Lejindtægter		6.825.490	6.784.060
Driftsomkostninger	1	116.985	12.770
Andre eksterne omkostninger	2	<u>325.587</u>	<u>346.478</u>
Resultat før afskrivninger og finansielle poster		6.382.917	6.424.812
Finansielle indtægter	3	1.046	74.411
Finansielle omkostninger	3	<u>2.541.209</u>	<u>2.397.269</u>
Driftsresultat		<u>3.842.754</u>	<u>4.101.954</u>
Værdiregulering	4	<u>4.349.320</u>	<u>320.970</u>
Årets resultat		<u>-506.566</u>	<u>3.780.984</u>
 Resultatdisponering			
Overført til overført resultat		-506.566	3.780.984
Overført til reserve for dagsværdi for investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-506.566</u>	<u>3.780.984</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Investeringsejendom	5	<u>83.273.600</u>	<u>88.573.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>83.273.600</u>	<u>88.573.600</u>
Egne anpartar (10 stk)		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>83.323.600</u>	<u>88.623.600</u>
Tilgodehavende leje		160.727	508.050
Andre kortfristede fordringer		<u>166.924</u>	<u>106.153</u>
Tilgodehavender		<u>327.651</u>	<u>614.203</u>
Likvide beholdninger	6	<u>981.339</u>	<u>1.966.700</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.308.990</u>	<u>2.580.903</u>
Aktiver i alt		<u>84.632.590</u>	<u>91.204.503</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
		DKK	DKK
Kontant andel af selskabskapital	7	4.365.000	4.365.000
Overført resultat	8	<u>31.865.572</u>	<u>33.338.003</u>
Egenkapital		<u>36.230.572</u>	<u>37.703.003</u>
Banklån		42.645.510	48.036.973
Rente swap forpligtelse		2.654.294	520.373
ApS komplementarselskabet		<u>88.857</u>	<u>80.698</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>45.388.661</u>	<u>48.638.044</u>
Kortfristede del af prioritetsgæld	9	2.124.262	3.512.862
Skyldig moms		399.042	394.194
Anden gæld		68.005	381.993
Skyldigt udbytte		90.000	0
Ejendoms skat		0	97.184
Periodeafgrænsningsposter		<u>332.047</u>	<u>477.223</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.013.357</u>	<u>4.863.456</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.402.018</u>	<u>53.501.500</u>
Passiver i alt		<u>84.632.590</u>	<u>91.204.503</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK
1 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse	123.267	0
Øvrige omkostninger	-6.282	12.770
	<u>116.985</u>	<u>12.770</u>
2 Administrationsomkostninger		
Ejendoms og selskabsadministration	224.808	220.681
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.500	36.659
Revision og regnskabsmæssig assistance sidste år	37.500	0
Revision Sverige	19.640	24.232
Advokat	0	36.766
Diverse	6.139	28.140
	<u>325.587</u>	<u>346.478</u>
3 Finansieringsomkostninger		
Finansieringsudgifter		
Hypoteklån	2.232.178	2.356.435
Kassekredit	19.384	20.890
Komplementar	8.159	7.410
Renter offentlige myndigheder	0	12.534
Valutakurs regulering	281.488	0
	<u>2.541.209</u>	<u>2.397.269</u>
Finansieringsindtægter		
Renter offentlige myndigheder	1.046	0
Bankrenter	0	583
Valutakurs regulering	0	73.828
	<u>1.046</u>	<u>74.411</u>
	<u>2.540.163</u>	<u>2.322.858</u>
4 Værdiregulering, netto		
Ejendomme, værdiregulering i året	-5.300.000	-3.794.800
Financering, værdiregulering i året	3.084.600	2.208.573
Finansiell kontrakt, værdiregulering i året	-2.133.921	1.265.257
	<u>-4.349.321</u>	<u>-320.970</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>
Værdiregulering primo	11.991.519	12.798.929
Værdireguleringer i året	0	-5.300.000
Værdireguleringer i alt	<u>11.991.519</u>	<u>7.498.929</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>106.000.000</u>	<u>83.273.600</u>

- 6 Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
7 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør 100 andele à DKK 250.000 i alt DKK 25.000.000	25.000.000	25.000.000
Kontant indbetalt	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
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>
Kontant indskud i alt	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>
Heraf anvendt til kapital i komplementarselskab	<u>0</u>	<u>0</u>
Kontant indskud ultimo	<u>4.365.000</u>	<u>4.365.000</u>

8 Overført resultat

Overført resultat specificeres således:

Overført fra tidligere år	33.338.003	29.557.019
Overført af årets resultat	-506.566	3.780.984
Udlodninger	<u>-965.865</u>	<u>0</u>
Overført resultat i alt	<u>31.865.572</u>	<u>33.338.003</u>
Egenkapital i alt	<u>36.230.572</u>	<u>37.703.003</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
9 Prioritetsgæld		
Banklån	44.769.773	51.549.835
Renteswapforpligtelse	2.654.294	520.373
ApS komplimentarselskabet Kristiansstad	88.857	80.698
	<u>47.512.924</u>	<u>52.070.208</u>
Kort del af lang gæld	2.124.262	3.512.862
Langfristet gæld	45.388.662	48.557.346
	<u>47.512.924</u>	<u>52.070.208</u>

Bankgælden er i svenske kroner og andrager 57,0 mio. SEK.

Heraf forfalder t.kr. 34.148 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 10 kommanditister