

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Karlskrona Butikspark, Sverige

CVR-nr. 10 12 80 64

Årsrapport

2012

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/3 2013.



THOMAS S. ULRIK
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Karlskrona Butikspark, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

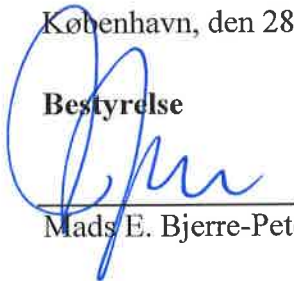
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. februar 2013.

Bestyrelse


Mads E. Bjerre-Petersen
Thomas Ege Heller
Steen Dam Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Karlskrona Butikspark, Sverige.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlskrona Butikspark, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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 28. februar 2013,

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Karlskrona Butikspark, Sverige Rådhuspladsen 16, 1 1550 København V
	CVR-nr.: 10 12 80 64 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Karlskrona Butikspark, Sverige
Bestyrelse	Mads E. Bjerre-Petersen Thomas Ege Heller Steen Dam Jensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 2.271.737, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 3.905.582, hvilket også anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 32.386.038.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25% er dagsværdien for ejendomme 65,3 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. -4,0 mio. kr. og ca. 5,3 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Karlskrona Butikspark, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011
		i tkr.
Lejeindtægter.....	5.031.868	4.639
(1) Driftsomkostninger.....	188.823	180
BRUTTORESULTAT.....	4.843.045	4.459
(2) Administrationsomkostninger.....	486.411	1.148
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	4.356.634	3.311
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	2.084.897	1.636
DRIFTSRESULTAT.....	2.271.737	1.675
(4) Værdiregulering.....	1.633.845	-3.097
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	3.905.582	-1.422
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	3.905.582	-1.422
	3.905.582	-1.422

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme.....	65.355.000	62.565
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	65.355.000	62.565
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende lejere.....	10.677	0
	Andre tilgodehavender	40.393	34
	Periodeafgrænsningsposter.....	18.872	18
	Tilgodehavender i alt.....	69.942	52
(11)	Likvide beholdninger.....	5.389.341	3.758
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	5.459.283	3.810
	AKTIVER I ALT.....	70.814.283	66.375

P A S S I V E R

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6)	Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000 4.365
(7)	Overført resultat.....	28.021.038 24.367
	EGENKAPITAL I ALT.....	32.386.038 28.732
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8)	Pengeinstitutter.....	34.986.710 0
	ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige....	68.647 64
(9)	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	35.055.357 64
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.917.080 35.396
	Leverandørgæld.....	180.217 804
	Fællesomkostninger.....	0 37
	Skyldige ejendomsskatter.....	141.705 192
(10)	Anden gæld.....	411.485 476
	Periodeafgrænsningsposter.....	722.401 674
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	3.372.888 37.579
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	38.428.245 37.643
	PASSIVER I ALT.....	70.814.283 66.375

(11) **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

NOTER

		2011
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	27.533	25
Konsulenthonorar.....	0	4
Ejendommens andel af vedl. og fællesudgifter, netto.....	395.514	151
Modtaget forsikringserstatning.....	-234.224	0
	<u>188.823</u>	<u>180</u>
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	269.609	258
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	41.827	39
Udenlandsk revisor.....	17.864	17
Advokat.....	12.200	40
Bestyrelseshonorar.....	62.295	45
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	10.093	10
Øvrige bestyrelsesomkostninger.....	9.985	10
Salgsomkostninger.....	0	261
Refinansieringsomkostninger.....	52.352	249
Strukturomkostninger.....	0	207
Transportomkostninger.....	9.489	11
Diverse.....	697	1
	<u>486.411</u>	<u>1.148</u>
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	1.319.984	0
FIH lån.....	441.249	2.034
ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige	9.254	11
Omkostninger vedrørende låneoptagelse.....	18.965	0
Renter ej fradragsberettigede.....	3.034	0
Bankgebyrer.....	10.825	5
Kurstab, valuta.....	340.785	0
	<u>2.144.096</u>	<u>2.050</u>

		2011 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Kursgevinst, valuta.....	0	410
Bankrenter.....	59.194	4
Renteindtægter, andet.....	4	0
Ikke skattepligtige renter.....	1	0
	<u>59.199</u>	<u>414</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>2.084.897</u></u>	<u><u>1.636</u></u>

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	2.790.000	-2.792
Finansiering, værdiregulering i året.....	-1.156.155	-305
	<u>1.633.845</u>	<u>-3.097</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	61.027.229	50.054.533
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>61.027.229</u>	<u>50.054.533</u>
Kostpris 31. december 2012 (valutakurs 2003 SEK 82,02)	61.027.229	50.054.533
Værdiregulering 1. januar 2012.....	13.972.771	12.510.467
Værdireguleringer i året	0	2.790.000
	<u>13.972.771</u>	<u>15.300.467</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	13.972.771	15.300.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<u><u>75.000.000</u></u>	<u><u>65.355.000</u></u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>87,14</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,25%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 43.650.....	<u>4.365.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør: 100 kommanditanparter á kr. 110.000.....	<u>11.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>323.860</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	24.367.198
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	-251.742
Årets overførsel.....	<u>3.905.582</u>
Saldo 31. december 2012.....	<u>28.021.038</u>

8 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
FIH - lån i SEK.....	0	87,14	0
(Afdrag i året SEK 42.431.250)			
Swedbank.....	<u>42.350.000</u>	<u>87,14</u>	<u>36.903.790</u>
(Afdrag i året SEK 1.650.000)			

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.917 indenfor 1 år og t.kr. 27.318 efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	37.500
Udenlandsk revisor.....	17.864
Bestyrerseshonorar.....	5.000
Administrator.....	21.184
Advokat.....	0
Moms.....	90.855
Renter.....	237.369
Diverse.....	1.713
	<hr/>
	411.485
	<hr/> <hr/>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er stillet til sikkerhed for långivere.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.

12 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Pronordia, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2012. Herefter kan aftalen ophøre med 3 mdr. varsel eller 3 mdr. efter salg af ejendommen/selskabet.