

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

2013

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 1/4 2014.



Thomas Ulrik
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	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 2013 for K/S Karlskrona Butikspark, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2014.

Bestyrelse


Mads E. Bjerre-Petersen
Claus Nordahl-Petersen
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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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. marts 2014.

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 Claus Nordahl-Petersen 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 ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et overskud på kr. 1.373.319, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 125.689, hvilket også anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 31.473.699.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles normalt i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Der har i regnskabsåret været en kortvarig tomgang i ejendommen, og der er som følge heraf iværksat en ombygning til brug for en tilpasning af lejemålene til en række nye lejekontrakter. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at bruge en afkastmodel baseret på årets driftsresultat. Ejendommen er derfor i lighed med tidligere år konservativt værdiansat til SEK 75 mio., svarende til DKK 62,7 mio., idet den budgetterede udvikling fremover berettiger til en højere værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

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

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til 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

Investeringsejendommen

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.

Investeringsejendommen 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 nominel 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

Noter		2012 i tkr.
Lejeindtægter.....	4.634.792	5.032
(1) Driftsomkostninger.....	1.194.922	189
BRUTTORESULTAT.....	3.439.870	4.843
(2) Administrationsomkostninger.....	867.091	486
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	2.572.779	4.357
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	1.199.460	2.085
DRIFTSRESULTAT.....	1.373.319	2.272
(4) Værdiregulering.....	-1.247.630	1.634
ÅRETS RESULTAT.....	125.689	3.906
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	125.689	3.906
	125.689	3.906

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

Noter		2012 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme.....	62.670.000	65.355
	Igangværende byggesag	835.600	0
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	63.505.600	65.355
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende lejere.....	0	11
	Tilgodehavende ejendomsskat.....	42.063	0
	Andre tilgodehavender	425.353	40
	Periodeafgrænsningsposter.....	19.919	19
	Tilgodehavender i alt.....	487.335	70
(11)	Likvide beholdninger.....	4.530.072	5.389
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	5.017.407	5.459
	AKTIVER I ALT.....	68.523.007	70.814

P A S S I V E R

Noter		2012 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(7) Overført resultat.....	27.108.699	28.021
EGENKAPITAL I ALT.....	31.473.699	32.386
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(8) Pengeinstitutter.....	31.711.020	34.987
ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige....	63.588	68
(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	31.774.608	35.055
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.838.320	1.917
Leverandørgæld.....	2.167.635	180
Fællesomkostninger.....	36.582	0
Skyldige ejendomsskatter.....	0	142
(10) Anden gæld.....	203.242	412
Periodeafgrænsningsposter.....	1.028.921	722
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	5.274.700	3.373
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	 37.049.308	 38.428
 PASSIVER I ALT.....	 68.523.007	 70.814

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2012
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	26.483	28
Istandsættelse ejendom.....	668.480	0
Ejendommens andel af vedl. og fællesudgifter, netto.....	499.959	395
Modtaget forsikringserstatning.....	0	-234
	<u>1.194.922</u>	<u>189</u>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	245.414	270
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	44.788	42
Udenlandsk revisor.....	17.130	18
Advokat.....	8.941	12
Bestyrelseshonorar.....	55.369	62
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.725	10
Øvrige bestyrelsesomkostninger.....	0	10
Udlejningshonorar.....	325.835	0
Refinansieringsomkostninger.....	0	52
Konsulenthonorar.....	140.807	0
Transportomkostninger.....	17.870	9
Diverse.....	1.212	1
	<u>867.091</u>	<u>486</u>
3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	1.143.601	1.320
FIH lån.....	0	441
ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige	9.066	9
Omkostninger vedrørende låneoptagelse.....	0	19
Renter ej fradragsberettigede.....	55	3
Bankgebyrer.....	4.728	11
Kurstab, valuta.....	89.890	341
	<u>1.247.340</u>	<u>2.144</u>

		2012 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	47.880	59
	<u>47.880</u>	<u>59</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>1.199.460</u>	<u>2.085</u>

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-2.685.000	2.790
Finansiering, værdiregulering i året.....	1.437.370	-1.156
	<u>-1.247.630</u>	<u>1.634</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2013.....	61.027.229	50.054.533
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december 2013 (valutakurs 2003 SEK 82,02)	<u>61.027.229</u>	<u>50.054.533</u>
Værdiregulering 1. januar 2013.....	13.972.771	15.300.467
Værdireguleringer i året	0	-2.685.000
Værdiregulering 31. december 2013.....	<u>13.972.771</u>	<u>12.615.467</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	<u>75.000.000</u>	<u>62.670.000</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>83,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,25%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 43.650.....	4.365.000
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 200.000.....	20.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	314.737

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2013.....	28.021.038
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	-38.028
Årets udlodning.....	-1.000.000
Årets overførsel.....	125.689
Saldo 31. december 2013.....	27.108.699

8 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Swedbank.....	40.150.000	83,56	33.549.340

(Afdrag i året SEK 2.200.000)

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.838 indenfor 1 år og t.kr. 24.358 efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	39.273
Udenlandsk revisor.....	17.130
Administrator.....	20.515
Advokat.....	8.940
Skyldig udlodning 2013.....	100.000
Diverse.....	17.384
	203.242

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er stillet til sikkerhed for långivere.

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.