

K/S Karlskrona Butikspark, Sverige

CVR-nr. 10 12 80 64

Årsrapport

2014

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 19/3 2015.

~~Thomas Ulrik~~
Dirigent

Jørgen Skovgaard Vind

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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2015.

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 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 13. marts 2015.

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 2014, et underskud på kr. -366.396, samt årets resultat, der udviser et overskud på kr. 3.280.304, anses for fuldt tilfredsstillende, når man tager i betragtning, at selskabet i årets løb har gennemført en omfattende lejetilpasning til en værdi af ca 5.0 millioner SEK, der er finansieret 100% af det løbende overskud fra tidligere års drift.

Resultatet er endvidere påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 34.754.003.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på et indikativt bud. Dagsværdien for ejendomme er 64,4 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

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 anskaffessummen 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 anskaffessum 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 2014

Noter		2013
		i tkr.
Lejeindtægter.....	4.533.872	4.635
(1) Driftsomkostninger.....	3.266.984	1.195
BRUTTORESULTAT.....	1.266.888	3.440
(2) Administrationsomkostninger.....	723.184	867
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	543.704	2.573
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	910.100	1.199
DRIFTSRESULTAT.....	-366.396	1.374
(4) Værdiregulering.....	3.646.700	-1.248
ÅRETS RESULTAT.....	3.280.304	126
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	3.280.304	126
	3.280.304	126

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

A K T I V E R

Noter		2013 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(5) Investeringsejendomme.....	64.419.200	62.670
Igangværende byggesag	0	836
	<u>64.419.200</u>	<u>63.506</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....		
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavende lejere.....	47.446	0
Tilgodehavende ejendomsskat <i>skattekonto</i>	278.829	42
Andre tilgodehavender	22.440	425
Periodeafgrænsningsposter.....	19.257	20
	<u>367.972</u>	<u>487</u>
Tilgodehavender i alt.....		
Likvide beholdninger.....	491.559	4.530
	<u>859.531</u>	<u>5.017</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....		
AKTIVER I ALT.....	<u><u>65.278.731</u></u>	<u><u>68.523</u></u>

P A S S I V E R

Noter		2013 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(7) Overført resultat.....	30.389.003	27.109
EGENKAPITAL I ALT.....	<u>34.754.003</u>	<u>31.474</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(8) Pengeinstitutter.....	28.085.200	31.711
ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige....	72.502	64
(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	<u>28.157.702</u>	<u>31.775</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.728.320	1.838
Leverandørgæld.....	56.322	2.168
Fællesomkostninger.....	0	36
(10) Anden gæld.....	251.714	203
Periodeafgrænsningsposter.....	330.670	1.029
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	<u>2.367.026</u>	<u>5.274</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>30.524.728</u>	<u>37.049</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>65.278.731</u>	<u>68.523</u>

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2013
		i tkr.
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	27.613	27
Lejemålstilpasninger.....	3.098.107	668
Ejendommens andel af vedl. og fællesudgifter, netto.....	141.264	500
	<hr/>	<hr/>
	3.266.984	1.195
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	218.621	245
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	59.297	45
Udenlandsk revisor.....	18.069	17
Advokat.....	1.681	9
Bestyrelseshonorar.....	54.796	55
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.560	10
Øvrige bestyrelsesomkostninger.....	2.403	0
Udlejningshonorar.....	237.960	326
Refinansieringsomkostninger.....	582	0
Konsulenthonorar.....	108.475	141
Transportomkostninger.....	10.874	18
Diverse.....	866	1
	<hr/>	<hr/>
	723.184	867
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	877.333	1.143
ApS Komplementarselsk. Karlskrona Butikspark, Sverige	9.164	9
Leverandører.....	1.695	0
Renter ej fradragsberettigede.....	-85	0
Bankgebyrer.....	4.054	5
Kurstab, valuta.....	37.092	90
	<hr/>	<hr/>
	929.253	1.247
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		2013 i tkr.
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	15.859	48
Andre renter.....	3.294	0
	<u>19.153</u>	<u>48</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>910.100</u></u>	<u><u>1.199</u></u>

4 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	1.749.200	-2.685
Finansiering, værdiregulering i året.....	1.897.500	1.437
	<u>3.646.700</u>	<u>-1.248</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	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 2014 (valutakurs 2003 SEK 82,02)	61.027.229	50.054.533
	<u>61.027.229</u>	<u>50.054.533</u>
Værdiregulering 1. januar 2014.....	13.972.771	12.615.467
Værdireguleringer i året	7.000.000	1.749.200
	<u>20.972.771</u>	<u>14.364.667</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	20.972.771	14.364.667
	<u>20.972.771</u>	<u>14.364.667</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	<u>82.000.000</u>	<u>64.419.200</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>78,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>6,50%</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.....	347.540

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	27.108.699
Årets overførsel.....	3.280.304
Saldo 31. december 2014.....	30.389.003

8 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Swedbank.....	37.950.000	78,56	29.813.520

(Afdrag i året SEK 2.200.000)

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.728 indenfor 1 år og t.kr. 21.172 efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	36.923
Udenlandsk revisor.....	16.105
Konsulentonorar.....	59.627
Skyldig moms.....	118.490
Diverse.....	20.569
	251.714

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat 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.