
K/S Göteborg Retail, Sverige

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 27 02 54 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 16/4 2013

Jesper Nedergaard Poulsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Göteborg Retail, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. marts 2013

Bestyrelse

Carsten Bach Petersen
formand

Søren Lars Mikkelsen

Erik Klixbüll

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Göteborg Retail, Sverige

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Göteborg Retail, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 29. marts 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels Jørgen Lodahl
statsautoriseret revisor

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Göteborg Retail, Sverige
c/o Difko Administration A/S
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 27 02 54 55
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holstebro

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Göteborg Retail, Sverige

Komplementarselskabets bestyrelse

Carsten Bach Petersen, formand

Søren Lars Mikkelsen
Erik Klíxbüll

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rønnebærvej 1
Postboks 399
7400 Herning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje to ejendomme i Sverige, samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 2.950.702, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 35.248.283.

Der henvises til note 1 for ledelsen vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Nettoomsætning		5.851.432	5.697.920
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-154.087	-28.452
Andre eksterne omkostninger		-542.367	-410.653
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.154.978	5.258.815
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	171.100	562.348
Bruttoresultat efter værdireguleringer		5.326.078	5.821.163
Finansielle indtægter	3	15.287	187
Finansielle omkostninger	4	-2.390.663	-2.541.799
Årets resultat		2.950.702	3.279.551

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.950.702	3.279.551
	2.950.702	3.279.551

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		77.554.600	74.076.960
Materielle anlægsaktiver	5	77.554.600	74.076.960
Anlægsaktiver		77.554.600	74.076.960
Andre tilgodehavender		419.054	410.244
Periodeafgrænsningsposter		0	23.939
Tilgodehavender		419.054	434.183
Likvide beholdninger		857.885	1.709.590
Omsætningsaktiver		1.276.939	2.143.773
Aktiver		78.831.539	76.220.733

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kontant andel af stamkapital		2.300.000	2.300.000
Overført resultat		32.948.283	28.743.429
Egenkapital	6	35.248.283	31.043.429
Gæld til realkreditinstitutter		36.218.804	36.317.762
Anden gæld		142.577	125.131
Langfristede gældsforpligtelser	7	36.361.381	36.442.893
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.216.036	2.655.228
Kreditinstitutter		3.302.267	3.399.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser		527.425	126.237
Anden gæld		627.579	533.043
Periodeafgrænsningsposter		548.568	2.020.517
Kortfristede gældsforpligtelser		7.221.875	8.734.411
Gældsforpligtelser		43.583.256	45.177.304
Passiver		78.831.539	76.220.733
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør henholdsvis 6,5% og 7,25% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommenes værdier og selskabets egenkapital af ændring i afkastsprocenten på ejendommen er illustreret i note 5.

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

Valuta- og renterisici

Selskabet har 2 lån i Handelsbanken på samlet SEK 47.897 mio. med en variabel rente og en restløbetid på 13 år. Endvidere har selskabet en driftskonto hos Handelsbanken på TSEK 975. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	171.100	937.512
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-375.164
	171.100	562.348
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	14.615	187
Vautakursgevinster	672	0
	15.287	187
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.390.663	2.266.502
Valutakurstab	0	275.297
	2.390.663	2.541.799
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		58.486.157
Kostpris 31. december		58.486.157
Værdireguleringer 1. januar		15.590.803
Valutakursregulering		3.306.540
Årets værdireguleringer		171.100
Værdireguleringer 31. december		19.068.443
Regnskabsmæssig værdi 31. december		77.554.600

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2012 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav jævnfør nedenfor.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi	22.656.400	21.785.000	21.000.740
Ændring i dagsværdi	871.400	0	-784.260

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	7,00	7,25	7,50
Dagsværdi	57.773.820	55.769.600	53.939.660
Ændring i dagsværdi	2.004.220	0	-1.829.940

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.300.000	28.743.429	31.043.429
Valutakursregulering	0	1.439.181	1.439.181
Svensk skat	0	-185.029	-185.029
Årets resultat	0	2.950.702	2.950.702
Egenkapital 31. december	2.300.000	32.948.283	35.248.283

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt DKK 23.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2012	2011
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	36.218.804	36.317.762
Langfristet del	36.218.804	36.317.762
Inden for 1 år	2.216.036	2.655.228
	38.434.840	38.972.990
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	142.577	125.131
Langfristet del	142.577	125.131
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	627.579	533.043
	770.156	658.174

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	857.885	1.709.590
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK	77.554.600	74.076.960

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Göteborg Retail, Sverige for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der afholdes til administration af selskabet.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.