

---

# ***K/S Göteborg Retail, Sverige***

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 27 02 54 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 27/5 2014

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 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 27. maj 2014

## Bestyrelse

Carsten Bach Petersen  
formand

Claus Jørgen Bjerregaard

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 27. maj 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen  
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

Claus Jørgen Bjerregaard  
Erik Klixbüll

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
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 2013 udviser et underskud på DKK 4.689.726, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 27.379.078.

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	2013 DKK	2012 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.770.941</b>	<b>5.851.432</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-41.727	-154.087
Andre eksterne omkostninger		-570.418	-542.367
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>5.158.796</b>	<b>5.154.978</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-7.744.200	171.100
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-2.585.404</b>	<b>5.326.078</b>
Finansielle indtægter	3	53	15.287
Finansielle omkostninger	4	-2.104.375	-2.390.663
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.689.726</b>	<b>2.950.702</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-4.689.726	2.950.702
		<b>-4.689.726</b>	<b>2.950.702</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme		66.848.000	77.554.600
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>66.848.000</b>	<b>77.554.600</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>66.848.000</b>	<b>77.554.600</b>
Andre tilgodehavender		52.832	419.054
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.832</b>	<b>419.054</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.651.312</b>	<b>857.885</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.704.144</b>	<b>1.276.939</b>
<b>Aktiver</b>		<b>68.552.144</b>	<b>78.831.539</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kontant andel af stamkapital		1.400.000	2.300.000
Overført resultat		25.979.078	32.948.283
<b>Egenkapital</b>	6	<b>27.379.078</b>	<b>35.248.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter		32.463.364	36.218.804
Anden gæld		148.182	142.577
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>32.611.546</b>	<b>36.361.381</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.290.911	2.216.036
Kreditinstitutter		4.003.659	3.302.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.518	527.425
Anden gæld		854.440	627.579
Periodeafgrænsningsposter		1.309.992	548.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.561.520</b>	<b>7.221.875</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>41.173.066</b>	<b>43.583.256</b>
<b>Passiver</b>		<b>68.552.144</b>	<b>78.831.539</b>
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 2013 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 7,00% og 7,75% og fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens 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 46.383 mio. med en variabel rente og en restløbetid på 12 år. Endvidere har selskabet en driftskonto hos Handelsbanken på TSEK 1.976. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af udviklingen i den generelle udvikling i renteniveauet.

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.744.200	171.100
	<b>-7.744.200</b>	<b>171.100</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	53	14.615
Vautakursgevinster	0	672
	<b>53</b>	<b>15.287</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.075.036	2.390.663
Valutakurstab	29.339	0
	<b>2.104.375</b>	<b>2.390.663</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		58.486.157
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 31. december		58.486.157
Værdireguleringer 1. januar		19.068.443
Valutakursregulering		-2.962.400
Årets værdireguleringer		-7.744.200
Værdireguleringer 31. december		8.361.843
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>66.848.000</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2013 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav j 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	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	21.642.040	20.890.000	20.137.960
Ændring i dagsværdi	752.040	0	-752.040

Ændringer i gennemsnitlig afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	7,50	7,75	8,00
Dagsværdi	47.796.320	45.958.000	44.286.800
Ændring i dagsværdi	1.838.320	0	-1.671.200

# Noter til årsrapporten

## 6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	2.300.000	32.948.283	35.248.283
Valutakursregulering	0	-1.266.815	-1.266.815
Udbytte	-900.000	0	-900.000
Svensk skat	0	-1.012.664	-1.012.664
Årets resultat	0	-4.689.726	-4.689.726
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.400.000</b>	<b>25.979.078</b>	<b>27.379.078</b>

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:

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	32.463.364	36.218.804
Langfristet del	32.463.364	36.218.804
Inden for 1 år	2.290.911	2.216.036
	<b>34.754.275</b>	<b>38.434.840</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	148.182	142.577
Langfristet del	148.182	142.577
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	854.440	627.579
	<b>1.002.622</b>	<b>770.156</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	1.651.312	857.885
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK	66.848.000	77.554.600
Der er udover ovenstående stillet sikkerhed i form af transport i kommanditisternes resthæftelser samt transport i lejeindtægter.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Göteborg Retail, Sverige for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.

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 2013 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.