
K/S Göteborg Retail, Sverige

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 27 02 54 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2015

Jens Tange Møllmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 29. maj 2015

Bestyrelse

Carsten Bach Petersen
formand

Claus Jørgen Bjerregaard

Erik Klixbill

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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. maj 2015

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 3.770.520, heraf værdireguleringer på DKK -5.689.659, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 12.890.344.

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	2014 DKK	2013 DKK
Nettoomsætning		3.384.619	5.770.941
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-169.533	-41.727
Andre eksterne omkostninger		-433.703	-570.418
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.781.383	5.158.796
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-5.689.659	-7.744.200
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-2.908.276	-2.585.404
Finansielle indtægter	3	5.051	53
Finansielle omkostninger	4	-867.295	-2.104.375
Årets resultat		-3.770.520	-4.689.726

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-3.770.520	-4.689.726
		-3.770.520	-4.689.726

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		15.319.200	66.848.000
Materielle anlægsaktiver	5	15.319.200	66.848.000
Anlægsaktiver		15.319.200	66.848.000
Andre tilgodehavender		31.271	52.832
Selskabsskat		169.119	0
Tilgodehavender		200.390	52.832
Likvide beholdninger		348.171	1.651.312
Omsætningsaktiver		548.561	1.704.144
Aktiver		15.867.761	68.552.144

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kontant andel af stamkapital		0	1.400.000
Overført resultat		12.890.344	25.979.078
Egenkapital	6	12.890.344	27.379.078
Gæld til realkreditinstitutter		0	32.463.364
Anden gæld		154.629	148.182
Langfristede gældsforpligtelser	7	154.629	32.611.546
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	2.290.911
Kreditinstitutter		2.546.972	4.003.659
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.406	102.518
Anden gæld		115.020	854.440
Periodeafgrænsningsposter		124.390	1.309.992
Kortfristede gældsforpligtelser		2.822.788	8.561.520
Gældsforpligtelser		2.977.417	41.173.066
Passiver		15.867.761	68.552.144
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 2014 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af den forventede salgspris for ejendommen.

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 en valutakredit i Handelsbanken på samlet SEK 3.242.072.

Noter til årsrapporten

	2014 DKK	2013 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.424.640	-7.744.200
Omkostninger ved salg af ejendom	-1.265.019	0
	-5.689.659	-7.744.200
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	5.051	53
	5.051	53
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	864.553	2.075.036
Valutakurstab	2.742	29.339
	867.295	2.104.375
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		58.486.157
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Afgang i årets løb		-41.918.982
Kostpris 31. december		16.567.175
Værdireguleringer 1. januar		8.361.843
Valutakursregulering		69.575
Årets værdireguleringer		-5.640.375
Årets tilbageførte værdireguleringer		-4.039.018
Værdireguleringer 31. december		-1.247.975
Regnskabsmæssig værdi 31. december		15.319.200

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.400.000	25.979.078	27.379.078
Valutakursregulering	0	-1.555.372	-1.555.372
Fondsaktier	-1.400.000	0	-1.400.000
Ordinært udbytte på egne aktier	0	-4.727.680	-4.727.680
Svensk skat	0	-3.035.162	-3.035.162
Årets resultat	0	-3.770.520	-3.770.520
Egenkapital 31. december	0	12.890.344	12.890.344

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:

	2014 DKK	2013 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	32.463.364
Langfristet del	0	32.463.364
Inden for 1 år	0	2.290.911
	0	34.754.275
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	154.629	148.182
Langfristet del	154.629	148.182
Øvrig kortfristet gæld	115.020	854.440
	269.649	1.002.622

Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	348.171	1.651.312
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på DKK	15.319.200	66.848.000
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 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 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.

Balancen

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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 velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

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.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

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.