

---

# ***K/S Göteborg Retail, Sverige***

c/o Difko Administration A/S, Sønderlandsgade 44,  
7500 Holstebro

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 27 02 54 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/6 2016

Jens Tange Møllmann  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 13. juni 2016

## Bestyrelse

Carsten Bach Petersen  
formand

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 13. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

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

Erik Klixbüll

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabet henligger pt. uden egentlig driftsaktivitet.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.397.870, heraf værdireguleringer på DKK -879.572, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 2.501.660.

Der henvises til note 1 for ledelsens 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	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>140.116</b>	<b>3.384.619</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-428.699	-169.533
Andre eksterne omkostninger		-203.908	-433.703
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>-492.491</b>	<b>2.781.383</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-879.572	-5.689.659
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>-1.372.063</b>	<b>-2.908.276</b>
Finansielle indtægter	2	14.849	5.051
Finansielle omkostninger	3	-40.656	-867.295
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.397.870</b>	<b>-3.770.520</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.397.870	-3.770.520
		<b>-1.397.870</b>	<b>-3.770.520</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		0	15.319.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>15.319.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>15.319.200</b>
Andre tilgodehavender		39.050	31.271
Selskabsskat		581.322	169.119
<b>Tilgodehavender</b>		<b>620.372</b>	<b>200.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.135.906</b>	<b>348.171</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.756.278</b>	<b>548.561</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.756.278</b>	<b>15.867.761</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Overført resultat		2.501.660	12.890.344
<b>Egenkapital</b>	5	<b>2.501.660</b>	<b>12.890.344</b>
Anden gæld		161.459	154.629
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>161.459</b>	<b>154.629</b>
Kreditinstitutter		0	2.546.972
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.659	36.406
Anden gæld		82.500	115.020
Periodeafgrænsningsposter		0	124.390
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>93.159</b>	<b>2.822.788</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>254.618</b>	<b>2.977.417</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.756.278</b>	<b>15.867.761</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-4.424.640
Omkostninger ved salg af ejendom	-879.572	-1.265.019
	<b>-879.572</b>	<b>-5.689.659</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.849	5.051
	<b>14.849</b>	<b>5.051</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	44.079	864.553
Valutakurstab	-3.423	2.742
	<b>40.656</b>	<b>867.295</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		16.567.175
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Afgang i årets løb		-16.567.175
Kostpris 31. december		0
Værdireguleringer 1. januar		-1.247.975
Årets tilbageførte værdireguleringer		1.247.975
Værdireguleringer 31. december		0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	0	12.890.344	12.890.344
Valutakursregulering	0	409.961	409.961
Udlodning	0	-9.746.400	-9.746.400
Svensk skat	0	-105.125	-105.125
Regulering af primo - fællesomkostninger	0	450.750	450.750
Årets resultat	0	-1.397.870	-1.397.870
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.501.660</b>	<b>2.501.660</b>

Selskabets stamkapital består af 100 kommanditanparter à nominelt DKK 284.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

## 6 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	161.459	154.629
Langfristet del	161.459	154.629
Øvrig kortfristet gæld	82.500	115.020
	<b>243.959</b>	<b>269.649</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:		
Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på DKK	0	348.171
<b>Kontraktlige forpligtelser</b>		
Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et kalenderår. Det årlige administrationshonorar udgør	90.000	90.000

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Göteborg Retail, Sverige for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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

Huslejeindtægter 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

### Investeringsejendomme

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 uafhængige 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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

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

# Regnskabspraksis

## 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.