



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Arninge Storbutikker, Stockholm

Årsrapport 2012
(8. regnskabsår)

CVR-nr. 28 49 70 75
016761 11001 / 2957667_1

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for K/S Arninge Storbutikker, Stockholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. maj 2013

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Arninge Storbutikker, Stockholm

Danny van der Poel
Direktør

Bestyrelse

Danny van der Poel
formand

Niels Peter Nielsen

John Büchler Bertelsen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Arninge Storbutikker, Stockholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Arninge Storbutikker, Stockholm for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011. Årsregnskabet 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 vurderingen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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.

Frederiksberg, den 22. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Pedersen
statsaut. revisor

Michael Tuborg
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Arninge Storbutikker, Stockholm
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 49 70 75
Stiftet: 1. marts 2005
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Danny van der Poel (formand)
Niels Peter Nielsen
John Büchler Berthelsen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Arninge Storbutikker, Stockholm

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 22. maj 2013.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af fast erhvervsejendom i Sverige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat før dagsværdiregulering er 2.795 tkr. Årets dagsværdiregulering udgør 2.574 tkr. Årets resultat på 5.368 tkr. anses for tilfredsstillende.

Aftale om salg af ejendommen er indgået 7. januar 2013 med overdragelsesdato 29. januar 2013. Ejendommen er værdiansat til salgsværdien i årsregnskabet for 2012. Årets resultat er påvirket af salgsomkostninger på 500 tkr.

Egenkapitalen udgør 52.673 tkr. pr. 31. december 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom og lån er afviklet i 2013. Selskabet forventes opløst ved solvent likvidation tidligst i 2015. Omkostninger i forbindelse med overdragelsen og tab ved førtidig indfrielse af lån udgør ca. 11,6 mio. kr., som vil indgå i resultatet for 2013

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Arninge Storbutikker, Stockholm for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsejendom anskaffet i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsrelaterede omkostninger såsom forsikring, ejendoms-skatter, reparation og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter ejendoms- og selskabsadministration, revision, konsulenthonorarer og bestyrelsesansvarsforsikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

Balance

Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabsadministrator foretager måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særlige økonomisk trængte erhvervs- eller beboelsesområder eller lignende. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er solgt i 2013 og er værdiansat til salgsværdien pr. 31. december 2012.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende lån i investeringsejendommen indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Lejeindtægter		15.196.237	14.128
Driftsomkostninger	1	-665.517	-223
Bruttoresultat		14.530.720	13.905
Administrationsomkostninger	2	-3.622.655	-892
Resultat før finansielle poster		10.908.065	13.013
Finansielle indtægter	3	328.320	52
Finansielle omkostninger	4	-8.441.657	-8.020
Resultat før dagsværdiregulering		2.794.728	5.045
Dagsværdireguleringer	5	2.573.708	346
Årets resultat		<u>5.368.436</u>	<u>5.391</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.368.436</u>	<u>5.391</u>
		<u>5.368.436</u>	<u>5.391</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	217.850.001	202.544
		<u>217.850.001</u>	<u>202.544</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>217.850.001</u>	<u>202.544</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		1.239.754	0
Periodeafgrænsningsposter		437.391	699
		<u>1.677.145</u>	<u>699</u>
Likvide beholdninger		<u>5.002.915</u>	<u>12.106</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.680.060</u>	<u>12.805</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>224.530.061</u></u>	<u><u>215.349</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
Kontant andel af stamkapital	7	4.022.400	4.022
Overført resultat		48.650.873	43.283
Egenkapital i alt		<u>52.673.273</u>	<u>47.305</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld		0	132.628
Gæld til komplementar		0	120
		<u>0</u>	<u>132.748</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		127.650.414	3.379
Gæld til EjendomsInvest		203.605	27
Banklån		36.954.877	26.451
Gæld til komplementar		131.231	0
Forudbetalt leje		4.081.968	3.358
Anden gæld		2.634.046	1.901
Periodiserede renteudgifter		200.647	180
		<u>171.856.788</u>	<u>35.296</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>171.856.788</u>	<u>168.044</u>
PASSIVER I ALT		<u>224.530.061</u>	<u>215.349</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011
		tkr.
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	102.769	78
Vedligeholdelse	367.524	144
Ejendommens andel af driftsomkostninger	195.224	0
	<u>665.517</u>	<u>222</u>
2 Administrationsomkostninger		
Vederlag selskabsadministration	608.250	563
Honorar for genudlejning	627.460	109
Advokat	394.085	7
Honorar for revision, regnskabsudarbejdelse og skatteregnskab, Danmark	84.000	51
Honorar for revision, regnskabsudarbejdelse og skatteregnskab, Sverige	26.142	17
Honorar for provenuberegning, Deloitte	0	10
Bestyrelsesansvarsforsikring	6.556	3
Bestyrelseshonorar	0	35
Konsulenthonorar	1.807.100	90
Øvrige eksterne omkostninger	69.062	7
	<u>3.622.655</u>	<u>892</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011
		tkr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra banker	6.265	21
Valutakursreguleringer	322.055	31
	<u>328.320</u>	<u>52</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter af prioritetslån, Aareal	3.357.605	3.314
Renter af prioritetslån, Aareal	2.231.078	2.200
Renter af banklån, Glitnir	1.982.578	1.789
Renter lån komplementar	17.932	17
Renter skatter og afgifter	4.578	11
Renter af bankgæld	829.971	681
Andre renteudgifter	2.121	2
Bankomkostninger	15.794	6
	<u>8.441.657</u>	<u>8.020</u>
5 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendom	786.153	0
Valutakursregulering ejendom	9.032.162	1.748
Valutakursregulering gæld ejendom	-7.244.607	-1.402
	<u>2.573.708</u>	<u>346</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Investeringsejendom

	Investerings- ejendom SEK	Investe- rings- ejendom DKK
Kostpris 1. januar 2012	221.415.173	175.760.009
Tilgang	6.297.828	5.487.927
Kostpris 31. december 2012	227.713.001	181.247.936
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	21.384.827	16.340.751
Årets værdiregulering	902.172	786.153
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	22.286.999	17.126.904
Valutakursregulering 1. januar 2012		10.442.999
Årets valutakursregulering		9.032.162
Valutakursregulering 31. december 2012		19.475.161
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012 (SEK/DKK 87,14)	250.000.000	217.850.001

Ejendommen er solgt i 2013 og er værdiansat til salgsværdien pr. 31. december 2012.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapi- tal	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	4.022.400	43.282.437	47.304.837
Overført, jf. resultatdisponering	0	5.368.436	5.368.436
Saldo 31. december 2012	4.022.400	48.650.873	52.673.273

Opkrævede investorindskud i perioden 1. marts 2005 til 31. december 2012:

Opkrævet 2006	4.022.400
	<u>4.022.400</u>

Stamkapitalen udgør 58.000.000 kr. og består af 100 kommanditanparter a 580.000 kr.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der ophører på tidspunktet for likvidation af selskabet tidligst i 2015.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til finansieringsinstitutter, 164.605 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 217.850 tkr.

Herudover er der for finansieringsinstitutter stillet sikkerhed i ejendommens lejeindtægter, kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse over for kommanditselskabet.