



**KPMG**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**AUDIT**  
Osvald Helmutsh 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 2013**  
**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 31/3 2014

dirigent

CVR-nr. 28 49 70 75  
016761 13002 / 4207988\_1.DOCX

KPMG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab,  
Medlem af KPMG International Cooperative ("KPMG International"), et schweizisk  
kooperativ, som alle KPMG-firmaer er selvstændige og uafhængige medlemmer af.

## **Indhold**

Ledelsespåtegning	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



## Ledelsespåtegning

Komplementar og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2014

Komplementar:

ApS Komplementarselskabet Arninge Storbutikker, Stockholm

Danny van der Poel  
direktør

Bestyrelse:

Danny van der Poel  
formand

Niels Peter Nielsen

John Büchler Bertelsen

## 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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Selskabet har i regnskabsåret udbetalt vederlag til bestyrelsen uden at foretage tilbageholdelse af A-skat og AM-bidrag samt foretage indberetning til SKAT vedrørende udbetalingen. Bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

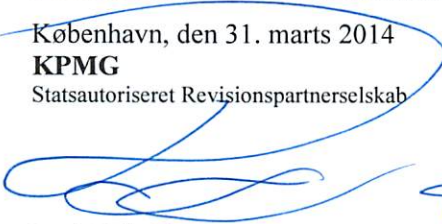
#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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.


København, den 31. marts 2014

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Poul Erik Olsen  
statsaut. revisor



Christian Faustrup  
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 31. marts 2014.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets tidligere aktiviteter omfattede udlejning af erhvervsejendom i Sverige. Ejendommen er afhændet i starten af 2013, og selskabet forventes opløst ved solvent likvidation, jf. nedenfor.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har tilgodehavender hos lejere i ejendommen som tidligere var ejet af selskabet. Tilgodehavenderne, som er indregnet i balancen, udgør 671 tkr. og vedrører ikke-afregnede forbrugsregnskaber fra år 2010 og år 2012. Ledelsen forventer, at tilgodehavenderne vil blive indbetalt til selskabet i 2014, men der er en vis usikkerhed forbundet hermed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet indgik aftale om salg af selskabets ejendom den 7. januar 2013 med overdragelsesdato den 29. januar 2013.

Selskabet fik i 2013 et resultat på -12.053 tkr. Det negative resultat vedrører hovedsagelig omkostninger, som var planlagt og aftalt del af salget af ejendommen. Det drejer sig om indfrielsesgebyr til den tyske bank Aareal Bank samt udbedring af mangler jf. købsaftalen. Disse udgifter var der ikke taget hensyn til i forbindelse med aflæggelsen af årsregnskabet for 2012.

Egenkapitalen udgør 1.387 tkr. pr. 31. december 2013.

Selskabets ejendom og lån er afviklet i 2013. Selskabet forventes opløst ved solvent likvidation i 2015.

#### **Forventninger til fremtiden**

Selskabet forventes opløst ved en solvent likvidation i 2015 i forlængelse af kommandisternes betaling af skat i Sverige.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der har væsentlig betydning for årets resultat eller finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Arninge Storbutikker, Stockholm for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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.

Investeringsjendom 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 eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsrelaterede omkostninger såsom forsikring, ejendoms-skatte, 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

#### Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme 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**

#### **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 nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>Lejeindtægter</b>		1.410.000	15.196
Driftsomkostninger	2	-83.625	-665
<b>Bruttoresultat</b>		1.326.375	14.531
Administrationsomkostninger	3	-589.261	-3.623
<b>Resultat før finansielle poster</b>		737.114	10.908
Finansielle indtægter	4	181.634	328
Finansielle omkostninger	5	-2.629.151	-8.442
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		-1.710.403	2.794
Tab ved salg af investeringsejendom	6	-10.342.616	0
Dagværdireguleringer	7	0	2.574
<b>Årets resultat</b>		<b>-12.053.019</b>	<b>5.368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-12.053.019	5.368
		<b>-12.053.019</b>	<b>5.368</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	0	217.850
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		0	217.850
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende hos lejere	1	671.268	437
Andre tilgodehavender		140.119	1.240
Periodeafgrænsningsposter		58.972	0
		870.359	1.677
<b>Likvide beholdninger</b>		9.110.028	5.003
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		9.980.387	6.680
<b>AKTIVER I ALT</b>		9.980.387	224.530

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
	9		
Kontant andel af stamkapital		4.022.400	4.022
Overført resultat		5.485.354	48.651
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>9.507.754</u>	<u>52.673</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld		0	127.650
Gæld til EjendomsInvest		51.965	204
Banklån		0	36.955
Gæld til komplementar		155.579	131
Forudbetalt leje		0	4.082
Leverandørgæld		152.360	1.529
Anden gæld		112.729	1.105
Periodiserede renteomkostninger		0	201
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>472.633</u>	<u>171.857</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>472.633</u>	<u>171.857</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u>9.980.387</u>	<u>224.530</u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	10		

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har tilgodehavender hos lejere i ejendommen som tidligere var ejet af selskabet. Tilgodehavenderne, som er indregnet i balancen, udgør 671 tkr. og vedrører ikke-afregnede forbrugsregnskaber fra år 2010 og år 2012. Ledelsen forventer, at tilgodehavenderne vil blive indbetalt til selskabet i 2014, men der er en vis usikkerhed forbundet hermed.

	2013	2012
		tkr.
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
El	107.340	0
Fjernvarme	135.491	0
Forsikring	3.860	103
Snerydning mv.	44.747	0
Vedligeholdelse	128.957	368
Telefon mv.	5.439	0
Ejendommens andel af driftsomkostninger	-372.380	194
Øvrige driftsomkostninger	30.171	0
	<u>83.625</u>	<u>665</u>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Vederlag selskabsadministration, Danmark	300.000	608
Vederlag selskabsadministration, Sverige	88.525	0
Honorar for genudlejning	0	628
Advokat	0	394
Honorar for revision, Danmark	35.500	84
Honorar for revision, Sverige	22.645	26
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.835	7
Konsulenthonorar	126.301	1.807
Rejseomkostninger	11.906	0
Øvrige eksterne omkostninger	549	69
	<u>589.261</u>	<u>3.623</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra banker	101.880	6
Valutakursreguleringer	79.754	322
	<u>181.634</u>	<u>328</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

	2013	2012
		tkr.
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter af prioritetslån, Aareal	263.272	3.358
Renter af prioritetslån, Aareal	0	2.231
Renter af banklån, Glitnir	107.571	1.981
Renter lån komplementar	23.727	18
Renter, skatter og afgifter	619	5
Renter af bankgæld	0	830
Andre renteudgifter	65.325	3
Bankomkostninger	4.644	16
Valutakursregulering, øvrige	2.163.993	0
	<u>2.629.151</u>	<u>8.442</u>
<b>6 Tab ved salg af investeringsejendom</b>		
Salgssum ejendom	208.900.000	0
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-208.900.000	0
Advokatombkostninger	-378.574	0
Mæglersalær	-940.860	0
Aareal, indfrielsesgebyr	-7.229.983	0
Omkostninger til udbedring af skader på ejendommen	-1.561.996	0
Øvrige omkostninger	-231.203	0
	<u>-10.342.616</u>	<u>0</u>
<b>7 Dagsværdireguleringer</b>		
Værdiregulering, ejendom	0	786
Valutakursregulering ejendom	0	9.032
Valutakursregulering gæld ejendom	0	-7.244
	<u>0</u>	<u>2.574</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 8 Investeringsejendom

	Investerings ejendom SEK	Investerings ejendom DKK
Kostpris 1. januar 2013	227.713.001	181.247.936
Afgang	-227.713.001	-181.247.936
Kostpris 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	22.286.999	17.126.904
Tilbageført regulering ved afgang	-22.286.999	-17.126.904
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakursregulering 1. januar 2013		19.475.161
Tilbageført regulering ved afgang		-19.475.161
Valutakursregulering 31. december 2013		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

#### 9 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2013	4.022.400	48.650.873	52.673.273
Udbetalt udlodning	0	-31.112.500	-31.112.500
Overført, jf. resultatdisponering	0	-12.053.019	-12.053.019
<b>Saldo 31. december 2013</b>	<u><u>4.022.400</u></u>	<u><u>5.485.354</u></u>	<u><u>9.507.754</u></u>

Bestyrelsen vil ikke stille forslag om, at der foretages udlodninger til kommanditisterne, før skat i Sverige forfalder til betaling for de enkelte kommanditister. Det samlede skattebeløb forventes at udgøre 8.121 tkr.

Opkrævede investorindskud i perioden 1. marts 2005 til 31. december 2013:

Opkrævet 2006	<u>4.022.400</u>
	<u><u>4.022.400</u></u>

Stamkapitalen udgør 58.000.000 kr. og består af 100 kommanditistanparter á 580.000 kr.

## **Årsregnskab 1. januar – 31. december**

### **Noter**

#### **10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

##### **Kontraktlige forpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der ophører på tidspunktet for likvidation af selskabet forventeligt i 2016.