

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

**K/S Växjö Butikspark II, Sverige**  
**CVR-nr. 25 28 20 19**

**Årsrapport**  
**2013**  
**(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/4 2014.



---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Växjö Butikspark II, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2014.

### Bestyrelse

  
\_\_\_\_\_  
Mads Aarup  
\_\_\_\_\_  
Ole Kronholm  
\_\_\_\_\_  
Peter Arbs  
\_\_\_\_\_  
Ulrik Jørring

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kommanditisterne i K/S Växjö Butikspark II, Sverige.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Växjö Butikspark II, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der 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 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 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.

### 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 5. marts 2014.

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Växjö Butikspark II, Sverige Rådhuspladsen 16, 1.sal 1550 København V.  CVR-nr.: 25 28 20 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark II, Sverige
<b>Bestyrelse</b>	Mads Aarup Ole Kronholm Peter Arbs Ulrik Jørring
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2013, et overskud på kr. 920.256, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 645.787, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en nedskrivning af ejendommens værdi samt valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden, herunder kursgevinst på valutaswap kontrakt.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 28.855.338.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25% er dagsværdien for ejendomme 72 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 2,4 mio. kr. og ca. 2,6 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsregnskabet for K/S Växjö Butikspark II, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

### **Driftsomkostninger**

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

## **Balancen**

### **Investerings ejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsnings poster**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013**

<b>Noter</b>		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
Lejeindtægter.....	5.380.309	5.452
(1) Driftsomkostninger.....	1.320.096	355
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>4.060.213</b>	<b>5.097</b>
(2) Administrationsomkostninger.....	659.737	442
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>3.400.476</b>	<b>4.655</b>
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	2.480.220	2.784
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>920.256</b>	<b>1.871</b>
(4) Værdiregulering.....	-274.469	-7.892
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>645.787</b>	<b>-6.021</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	645.787	-6.021
	<b>645.787</b>	<b>-6.021</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

## A K T I V E R

Noter		2012 i tkr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
(5)	Investeringsejendomme.....	71.861.600	74.940
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>71.861.600</b>	<b>74.940</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavende leje mv. ....	171.292	330
	Tilgodehavende fællesregnskab .....	163.592	553
	Skattekonto .....	174.164	66
	Tilgodehavende ejendomsskat.....	260.823	121
	Andre tilgodehavender .....	93.321	20
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>863.192</b>	<b>1.090</b>
(11)	Likvide beholdninger.....	1.707.879	1.549
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>2.571.071</b>	<b>2.639</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>74.432.671</b>	<b>77.579</b>

## P A S S I V E R

Noter		2012 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	10.685.000	6.365
(7) Overført resultat.....	18.170.338	17.525
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>28.855.338</b>	<b>23.890</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(8) Pengeinstitut.....	30.551.625	34.693
ApS Kompl. Växjö Butikspark II, Sverige.....	102.137	91
Deposita .....	83.560	53
<b>(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>30.737.322</b>	<b>34.837</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	2.715.700	2.832
Kassekredit.....	6.853.578	9.253
Leverandørgæld.....	169.777	527
Swapforpligtigelser.....	3.150.212	4.529
(10) Anden gæld.....	924.300	815
Periodeafgrænsningsposter.....	1.026.444	896
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>14.840.011</b>	<b>18.852</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....</b>	 <b>45.577.333</b>	 <b>53.689</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>74.432.671</b>	 <b>77.579</b>
 <b>(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
 <b>(12) Eventualforpligtelser</b>		

## NOTER

		<b>2012 i tkr.</b>
<b>1 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		
Forsikring.....	31.054	49
Reparation og vedligeholdelse mv.....	576.591	195
Projektudviklingsomkostninger.....	290.526	0
Tab på tilgodehavende leje, netto .....	421.925	111
	<u>1.320.096</u>	<u>355</u>
 <b>2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Ejendoms- og selskabsadministration.....	193.146	258
Bestyrelseshonorar.....	65.000	102
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	37.500	32
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år.....	10.000	0
Skatte- og regnskabsmæssig assistance, Sverige.....	17.130	18
Advokat.....	184.670	8
Rejseomkostninger.....	3.908	5
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	9.683	3
Inkassoomkostninger.....	3.353	4
Vurderingshonorar.....	20.890	0
Moms vedr. tidligere år mv.....	114.457	12
	<u>659.737</u>	<u>442</u>

**2012**  
**i tkr.**

### 3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	2.167.562	2.063
Bank.....	372.430	363
ApS Kompl. Växjö Butikspark II, Sverige.....	13.489	21
Offentlige myndigheder.....	0	5
Renter, leverandører.....	1.659	24
Bankgebyrer mv.....	6.401	7
Kursreguleringer, valuta.....	0	314
	<u>2.561.541</u>	<u>2.797</u>
Finansieringsindtægter:		
Offentlige myndigheder.....	1.022	0
Renteindtægt, lejer.....	10.379	13
Kursreguleringer, valuta.....	69.920	0
	<u>81.321</u>	<u>13</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>2.480.220</u>	<u>2.784</u>

### 4 VÆRDIREGULERING

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-3.078.800	-6.219
Rente- og valutaswap, værdiregulering i året.....	1.379.043	-71
Finansiering, værdiregulering i året.....	1.425.288	-1.602
	<u>-274.469</u>	<u>-7.892</u>

## 5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2013.....	84.633.602	71.513.375
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
	<u>84.633.602</u>	<u>71.513.375</u>
Kostpris 31. december 2013.....	84.633.602	71.513.375
Værdiregulering 1. januar 2013.....	1.366.398	3.427.025
Værdireguleringer i året .....	0	-3.078.800
	<u>1.366.398</u>	<u>348.225</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....	1.366.398	348.225
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	<u>86.000.000</u>	<u>71.861.600</u>
Valutakurs, statusdag .....		<u>83,56</u>
Afkastkrav til ejendomme .....		<u>7,25%</u>

## 6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 63.650.....	6.365.000
Indskud i året.....	4.320.000
	<u>10.685.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 250.000.....	<u>25.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>288.553</u>

## 7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2013.....	17.524.551
Årets overførsel.....	645.787
	<u>18.170.338</u>
Saldo 31. december 2013.....	<u>18.170.338</u>

## 8 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	39.812.500	83,56	33.267.325
(afdrag i året SEK 3.250.000)			

## 9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder kr. 2,7 mio. indenfor 1 år og kr. 19,7 mio. efter 5 år.

## 10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	37.500
Udenlandsk revisor.....	17.130
Skyldige renter.....	415.487
Moms.....	380.695
Skyldige ejendomsomkostninger.....	73.488
	<u>924.300</u>

## 11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er pantsat til fordel for långivere

## 12 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale der tidligst kan ophøre pr. 30. juni 2014.