

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

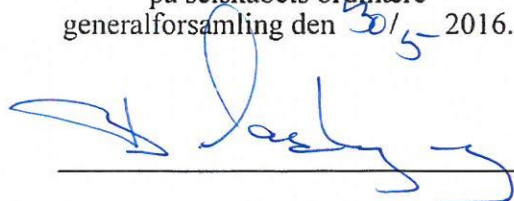
T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

K/S Växjö Butikspark II, Sverige
c/o Kristensen Properties A/S, Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V.
CVR-nr. 25 28 20 19

Årsrapport
2015
(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/5 2016.



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2016.

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 27. maj 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 24 20 99 26



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Växjö Butikspark II, Sverige c/o Kristensen Properties A/S, Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V. CVR-nr.: 25 28 20 19 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark II, Sverige
Bestyrelse	Mads Aarup Ole Kronholm Peter Arbs Ulrik Jørring
Revision	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 2015, et underskud på kr. -5.974.940, anses for utilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -27.890.615, hvilket anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som på gælden, samt urealiserede og realiserede kursreguleringer på valutaswapkontrakt.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 839.026.

Der vil, som følge af ændringer i lejeforholdene, være tomgang i perioder af 2016. Der er indgået ny lejeaftale som medfører at tomgangsperioden kun vil være midlertidig. Det er som følge heraf en forudsætning, at investorerne i 2016 indbetaler investorindskud til selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen 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 6,75% er dagsværdien for ejendommen 45,5 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. -1,6 mio. kr. og ca. 1,7 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

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 2015

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter.....	5.316.382 5.681
(2)	Driftsomkostninger.....	1.487.968 849
	BRUTTORESULTAT	<u>3.828.414</u> <u>4.832</u>
(3)	Administrationsomkostninger.....	603.990 429
	RESULTAT FØR FINANSIERING	<u>3.224.424</u> <u>4.403</u>
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	9.199.364 2.017
	DRIFTSRESULTAT	<u>-5.974.940</u> <u>2.386</u>
(5)	Værdiregulering.....	-21.915.675 -2.512
	ÅRETS RESULTAT (underskud)	<u><u>-27.890.615</u></u> <u><u>-126</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført til overført resultat.....	<u>-27.890.615</u> <u>-126</u>
		<u><u>-27.890.615</u></u> <u><u>-126</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
A K T I V E R

Noter		2014 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(6)	Investeringsejendomme.....	45.483.200	70.861
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	45.483.200	70.861
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende leje mv.	27.653	313
	Skattekonto	605.194	585
	Andre tilgodehavender	118.161	28
	Tilgodehavender i alt.....	751.008	926
(12)	Likvide beholdninger.....	539.962	1.673
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.290.970	2.599
	AKTIVER I ALT.....	46.774.170	73.460

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7)	Kontant andel af stamkapital.....	10.685.000
(8)	Overført resultat.....	-9.845.974
	EGENKAPITAL I ALT.....	<u>839.026</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9)	Pengeinstitut.....	24.416.763
	ApS Kompl. Växjö Butikspark II, Sverige.....	89.899
(10)	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>24.506.662</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(10)	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	2.639.650
	Kassekredit.....	15.041.054
	Leverandørgæld.....	366.299
	Swapforpligtigelser.....	2.341.450
(11)	Anden gæld.....	623.370
	Periodeafgrænsningsposter.....	416.659
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>21.428.482</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	<u>45.935.144</u>
	PASSIVER I ALT.....	<u><u>46.774.170</u></u>

(1) Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(13) Eventualforpligtelser

NOTER

1 LIKVIDITET

Der vil, som følge af ændringer i lejeforholdene, være tomgang i perioder af 2016. Der er indgået ny lejeaftale som medfører at tomgangsperioden kun vil være midlertidig. Det er som følge heraf en forudsætning, at investorerne i 2016 indbetaler investorindskud til selskabet.

		2014 i tkr.
2 DRIFTSOMKOSTNINGER		
Forsikring.....	33.015	32
Ejendommens andel af fællesomk. og vedligeholdelse....	115.652	347
Arkitekt.....	122.399	45
Projektudviklingsomkostninger.....	707.061	110
Tab på tilgodehavende leje, netto	509.841	315
	<u>1.487.968</u>	<u>849</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	197.707	276
Bestyrelshonorar.....	25.000	26
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	37.500	46
Skatte- og regnskabsmæssig assistance, Sverige.....	22.335	18
Advokat.....	80.258	19
Konsulent.....	126.162	0
Rejseomkostninger.....	6.265	4
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	4.267	10
Inkassoomkostninger.....	5.033	2
Vurderingshonorar.....	22.742	0
Markedsføring.....	25.178	0
Øvrige administrationsomkostninger.....	51.543	28
	<u>603.990</u>	<u>429</u>

		2014
		i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	1.594.975	1.884
Bank.....	354.215	254
ApS Komplementarselsk. Växjö Butikspark II, Sverige...	6.164	14
Offentlige myndigheder.....	8	0
Bankgebyrer mv.....	4.640	7
Kursreguleringer, valuta.....	68.189	0
Tab ved indfrielse af valutaswap.....	7.238.755	0
	<u>9.266.946</u>	<u>2.159</u>
 Finansieringsindtægter:		
Offentlige myndigheder.....	1.201	2
Renteindtægt, lejer.....	66.381	0
Kursreguleringer, valuta.....	0	140
	<u>67.582</u>	<u>142</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>9.199.364</u>	<u>2.017</u>
 5 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, tab på salg af grunde.....	-349.317	0
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-24.828.861	-1.000
Rente- og valutaswap, værdiregulering i året.....	4.148.616	-3.340
Finansiering, værdiregulering i året.....	-886.113	1.828
	<u>-21.915.675</u>	<u>-2.512</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	84.633.602	71.513.375
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	-676.015	-549.059
	<u>83.957.587</u>	<u>70.964.316</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	5.566.398	-652.255
Værdireguleringer i året	-33.523.985	-24.828.861
	<u>-27.957.587</u>	<u>-25.481.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>56.000.000</u>	<u>45.483.200</u>
Valutakurs, statusdag		<u>81,22</u>
Afkastkrav til ejendomme		<u>6,75%</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 106.850.....	10.685.000
Indskud i året.....	0
	<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>8.390</u>
Egne anparter, 10 stk.	

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	18.044.641
Årets overførsel.....	-27.890.615
Saldo 31. december 2015.....	<u>-9.845.974</u>

9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	33.312.500	81,22	27.056.413
(afdrag i året SEK 3.250.000)			

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder kr. 2,6 mio. indenfor 1 år og kr. 13,9 mio. efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

	2015 i tkr.
Revisor.....	37.500
Udenlandsk revisor.....	22.335
Skyldige renter.....	130.511
Skyldig ejendomsskat.....	351.674
Moms.....	34.557
Fællesomkostningsregnskab 2015.....	46.793
	<u>623.370</u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långiverne.
Likvide beholdninger er pantsat til fordel for långivere

13 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale der tidligst kan ophøre pr. 30. juni 2016.