

K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation)

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 25 28 20 19

Årsrapport 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juni 2018, hvor det blev besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.

Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Likvidators påtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4-6
Likvidators beretning	
Likvidators beretning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation) c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
	CVR-nr.: 25 28 20 19 Stiftet: 24. marts 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Likvidator	Peter Vejlgård Arbs, Likvidator
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark II, Sverige under frivilling likvidation c/o Nectar Management A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 DK-2100 Kbh. Ø CVR-nr. 34 20 99 36

Likvidators påtegning

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Likvidator anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Likvidator aflægger hermed årsrapporten for 2017 for K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation).
Likvidator erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Likvidators beretning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2018

likvidator

Peter Vejlgård Arbs
Likvidator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation) for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for konklusion.

Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er likvidator ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre likvidator enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om likvidators beretning

Likvidator er ansvarlig for likvidators beretning..

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke likvidators beretning., og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidators beretning..

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse likvidators beretning. og i den forbindelse overveje, om likvidators beretning. er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om likvidators beretning. indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidators beretning, er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidators beretning..

København, den 18. juni 2018

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen
Statsautoriseret revisor, MNE-nr.: mne 23451

Likvidators beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året 2016 solgt deres 2 investeringsejendomme.

Resultatet for året 2017 er i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet er ultimo 2017 trådt i solvent likvidationen og det forventes, at selskabet likvideres i året 2018.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Växjö Butikspark II, Sverige (i likvidation) for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttotab		-163.811	398.465
Regulering til dagsværdi, netto.....	2	0	-2.848.528
Resultat før finansielle poster		-163.811	-2.450.063
Andre finansielle indtægter.....	3	160	1.531.067
Andre finansielle omkostninger.....	4	-22.649	-1.654.081
Årets resultat		-186.300	-2.573.077
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		-186.300	-2.573.077
I alt		-186.300	-2.573.077

Balance 31. december

Aktiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre tilgodehavender.....		301.194	643.488
Tilgodehavender.....		301.194	643.488
Investeringsejendomme.....		0	24.127.300
Værdipapirer.....		0	24.127.300
Likvider.....		240.687	215.183
Omsætningsaktiver.....		541.881	24.985.971
Aktiver.....		541.881	24.985.971

Balance 31. december

Passiver	Note	2017 DKK	2016 DKK
Indskud kommanditister.....		13.085.000	13.085.000
Overført resultat.....		-13.356.825	-12.419.051
Regulering SWAP.....		0	-751.474
Egenkapital.....	5	-271.825	-85.525
Langfristede gældsforpligtelser.....		0	753.804
Kortfristet de af langfristet gældsforpligtelser.....	6	747.522	24.030.012
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1
Leverandørgæld.....		0	70.515
Anden gæld.....		66.184	217.164
Kortfristede gældsforpligtelser.....		813.706	24.317.692
Gældsforpligtelser.....		813.706	25.071.496
Passiver.....		541.881	24.985.971

Noter

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets fremtidige drift

Selskabet forventes afviklet ved en solvent likvidation, idet investorerne vil stille de fornødne likvide midler til rådighed herfor.

2 Regulering til dagsværdi, netto

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-1.898.400
Regnskabsmæssig tab salg ejendom.....	0	-950.128
	0	-2.848.528

3 Andre finansielle indtægter

Valutakursregulering, øvrige.....	0	46.388
Valtakursregulering gæld, SEK.....	160	1.484.679
	160	1.531.067

4 Andre finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt.....	22.649	1.654.081
	22.649	1.654.081

5 Egenkapital

	1/1-17 Årets resultat		31/12-17
	DKK	DKK	DKK
Stamkapital.....	25.000.000	0	25.000.000
Ej indbetalt stamkapital.....	-11.915.000	0	-11.915.000
Indskud kommanditister.....	13.085.000	0	13.085.000
Overført Resultat.....	-12.419.051	-937.774	-13.356.825
Tab vedr. SWAP.....	-751.474	751.474	0
I alt.....	-85.525	-186.300	-271.825

Der er udstedt 100 andele af DKK 250.000.

Selskabet ejer 20 stk. af egne andele.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark II, Sverige under frivilling likvidation (i likvidation) der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

	2017	2016
	DKK	DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Efter 5 år.....	0	753.804
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
Langfristet del.....	0	753.804
Indenfor 1 år.....	747.522	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	747.522	753.804