

**K/S Växjö Butikspark, Sverige**  
c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø.  
CVR-nr. 25 28 25 07

**Årsrapport**  
**2015**  
**(16. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 15/6 2016.



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
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, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

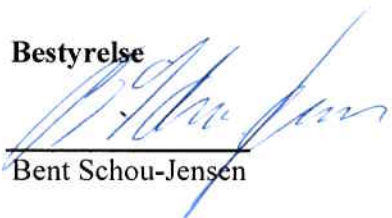
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juni 2016

**Bestyrelse**



Bent Schou-Jensen



Henrik Rohde Nielsen



Carl-Henning Futtrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Växjö Butikspark, 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.

**Supplerende oplysninger**

- Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler, at selskabets 1. prioritet ønsker at udtræde af finansieringen.

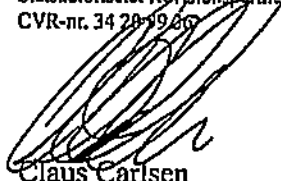
**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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 14. juni 2016

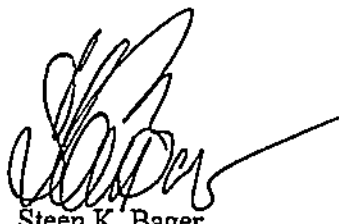
**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 28 19 86



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Växjö Butikspark, Sverige c/o I/S Ejendomsinvest 2100 København Ø.  CVR-nr.: 25 28 25 07 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark, Sverige
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Rohde Nielsen Bent Schou-Jensen Carl-Henning Futtrup
<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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 3.926.864, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et overskud på kr. 4.072.285, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 35.251.169.

Selskabets 1. prioritet, et banklån på 28,7 mio SEK optaget hos Aareal Bank, udløb ultimo april 2012 og er siden løbende forlænget, senest til september 2016. Ledelsen forventer, at det lykkes at etablere en længerevarende finansiering. Selskabets øvrige finansiering er overdraget til LMN Finance Limited på uændrede vilkår.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markeds-mæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5% er dagsværdien for ejendomme 55 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med ca. -1,8 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, 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.

### 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 nominal 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 nominal værdi.

**Periodeafgrænsnings poster**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

Noter		2014 i tkr.
	Lejeindtægter (incl. lejerabatter).....	4.743.700      4.416
(2)	Driftsomkostninger.....	162.061      179
	<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<u>4.581.639</u> <u>4.237</u>
(3)	Administrationsomkostninger.....	376.182      295
	<b>RESULTAT FØR FINANSIERING</b> .....	<u>4.205.457</u> <u>3.942</u>
(4)	Finansieringsudgifter, netto.....	278.593      656
	<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<u>3.926.864</u> <u>3.286</u>
(5)	Værdiregulering.....	145.421      -2.861
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u>4.072.285</u> <u>425</u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført til overført resultat.....	4.072.285      425
		<u>4.072.285</u> <u>425</u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

Noter		2014 i tkr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
(6)	Investeringsejendomme.....	55.351.430	54.521
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>55.351.430</b>	<b>54.521</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Skattekonto.....	0	65
	Tilgodehavende dansk moms.....	29.252	10
	Udlån, K/S Växjö Butikspark, Sverige III.....	4.804.501	3.746
	Andre tilgodehavender.....	10.447	16
	Tilgodehavende virksomhedsskat 2014.....	2.748	3
	Tilgodehavende ejendomsskat.....	472.669	0
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>5.319.617</b>	<b>3.840</b>
(11)	Likvide beholdninger.....	1.423.798	55
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.743.415</b>	<b>3.895</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>62.094.845</b>	<b>58.416</b>

## PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(8) Overført resultat.....	30.886.169	27.454
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>35.251.169</b>	<b>31.819</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(9) Pengeinstitut.....	0	22.591
ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark, Sverige.....	31.910	33
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....</b>	<b>31.910</b>	<b>22.624</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	23.724.954	2.920
Leverandørgæld.....	125.162	139
(10) Anden gæld.....	1.291.558	626
Fællesomkostninger 2014.....	20.471	21
Skyldig ejendomsskat .....	0	25
Skyldig virksomhedsskat 2015.....	640.036	0
Skyldig virksomhedsskat 2013.....	0	40
Periodeafgrænsningsposter.....	1.009.585	202
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>26.811.766</b>	<b>3.973</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....</b>	 <b>26.843.676</b>	 <b>26.597</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>62.094.845</b>	 <b>58.416</b>

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(12) Eventualforpligtelser

## NOTER

### 1 FINANSIERING

Selskabets 1. prioritet, et banklån på 28,7 mio SEK optaget hos Aareal Bank, udløb ultimo april 2012 og er siden løbende forlænget, senest til september 2016. Ledelsen forventer, at lånet fremover fortsat forlænges indtil det er lykket at etablere en længerevarende finansiering. Selskabets øvrige finansiering er overdraget til LMN Finance Limited på uændrede vilkår.

	<b>2014</b> i tkr.	
<b>2 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		
Forsikring.....	41.466	37
Reparation og vedligeholdelse.....	53.565	85
Snerydning mm.....	30.111	13
Teknisk forvaltning.....	36.568	44
Tab forsikringserstatning.....	0	20
Regl. fællesomk. regnskab tidligere år.....	0	-28
Øvrige driftsomkostninger.....	351	8
	<u>162.061</u>	<u>179</u>

### 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	146.275	178
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	38.000	40
Udenlandsk revisor.....	16.650	16
Advokat.....	56.468	19
Bestyrelseshonorarer.....	0	25
Bestyrelseshonorarer, regl. vedr. tidligere år.....	0	-25
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	6.477	7
Konsulenthonorarer m.v.....	109.582	29
Diverse omkostninger.....	2.730	6
	<u>376.182</u>	<u>295</u>

		2014 i tkr.
<b>4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitut.....	366.020	540
Finanslån, 2. prioritet.....	17.073	26
Lån LMN Finance.....	54.571	80
Banker .....	15.313	87
ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark, Sverige.....	0	1
Renter, skattekonto.....	10.564	3
Kreditorer.....	0	1
Bankgebyrer mv.....	6.273	6
Kursregulering, valuta.....	0	0
	<u>469.814</u>	<u>744</u>
 Finansieringsindtægter:		
Kursregulering, valuta.....	85.659	8
Lån til K/S Växjö Butikspark, Sverige III.....	105.562	80
	<u>191.221</u>	<u>88</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>278.593</u>	<u>656</u>
 <b>5 VÆRDIREGULERING, NETTO</b>		
Ejendomme, gevinst ved salg af grunde.....	91.636	0
Ejendomme, værdiregulering i året.....	830.790	-4.389
Finansiering, værdiregulering i året.....	-777.005	1.528
	<u>145.421</u>	<u>-2.861</u>

## 6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	56.373.725	47.641.435
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	-84.648	-68.751
	<u>56.289.077</u>	<u>47.572.684</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 2000 SEK 84,51)....	56.289.077	47.572.684
Værdiregulering 1. januar 2015.....	13.026.275	6.879.205
Værdireguleringer i året .....	-1.165.352	899.541
	<u>11.860.923</u>	<u>7.778.746</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	11.860.923	7.778.746
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>68.150.000</u>	<u>55.351.430</u>
Valutakurs, statusdag .....		<u>81,22</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,50%</u>

## 7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 43.650.....	<u>4.365.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 221.000.....	<u>22.100.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>352.512</u>

## 8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	27.453.920
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	-640.036
Årets overførsel.....	<u>4.072.285</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>30.886.169</u>

## 9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Lån i SEK.....	<u>29.210.729</u>	81,22	<u>23.724.954</u>
(afdrag i året SEK 3.263.016)			

## 10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	38.000
Udenlandsk revisor.....	16.650
Bestyrelsehonorerer.....	25.846
Andre skyldige omkostninger.....	6.261
EjendomsInvest.....	101.020
Skattekonto.....	892.907
Moms.....	210.874
	<u>1.291.558</u>

## 11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

## 12 EVENTUALFORPLIGTELSER

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 30. juni 2017.