

K/S Växjö Butikspark III, Sverige
CVR-nr. 26 36 91 93
c/o I/S Ejendomsinvest, Hammershusgade 9, 2100 København Ø.

Årsrapport
2015
(15. regnskabsår)

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



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

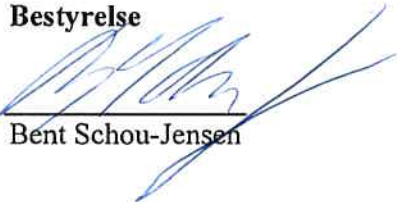

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 III, Sverige.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Växjö Butikspark III, 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 vedrørende forhold i regnskabet

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 Revisorselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Växjö Butikspark III, Sverige Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 26 36 91 93 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Växjö Butikspark, Sverige
Bestyrelse	Bent Schou-Jensen Henrik Rohde Nielsen Carl-Henning Futtrup
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 overskud på kr. 130.673, anses for utilfredsstillende og er påvirket af, at lejeindtægterne er reduceret som følge af lejerabat og tomgang samt fællesomkostninger på tomme lokaler.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 79.013, hvilket ligeledes anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 2.635.488.

Selskabets 1. prioritet, et banklån på 9,0 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

Investerings ejendomme 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 8,00% er dagsværdien for ejendomme 16,5 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med ca. -0,6 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 III, 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 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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Noter		2014 i tkr.
Lejeindtægter.....	1.225.218	1.014
(2) Driftsomkostninger.....	238.947	348
BRUTTORESULTAT.....	986.271	666
(3) Administrationsomkostninger.....	273.212	207
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	713.059	459
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	582.386	300
DRIFTSRESULTAT.....	130.673	159
(5) Værdiregulering.....	-51.660	-1.917
ÅRETS RESULTAT.....	79.013	-1.758
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	79.013	-1.758
	79.013	-1.758

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

Noter		2014 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6) Investeringsejendomme.....	16.510.402	16.262
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	16.510.402	16.262
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Skattekonto.....	156.322	131
Tilgodehavende investorindbetalinger.....	0	265
Fællesomkostningsregnskaber 2013 og 2014.....	0	123
Andre tilgodehavender.....	0	5
Tilgodehavende ejendomsskat.....	123.484	108
Tilgodehavende dansk moms.....	34.120	10
Periodeafgrænsningsposter.....	0	4
Tilgodehavender i alt.....	313.926	646
(11) Likvide beholdninger	446.865	259
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	760.791	905
AKTIVER I ALT.....	17.271.193	17.167

PASSIVER

Noter		2014 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af selskabskapital.....	2.757.700	2.297
(8) Overført resultat.....	-122.212	-201
EGENKAPITAL I ALT.....	<u>2.635.488</u>	<u>2.096</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Pengeinstitutter.....	<u>0</u>	<u>8.699</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	<u>0</u>	<u>8.699</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	9.239.894	1.817
Lån fra K/S Växjö Butikspark, Sverige.....	4.804.501	3.746
Leverandørgæld.....	92.076	143
(10) Anden gæld.....	258.266	605
Periodeafgrænsningsposter.....	240.968	61
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	<u>14.635.705</u>	<u>6.372</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	<u>14.635.705</u>	<u>15.071</u>
PASSIVER I ALT.....	<u>17.271.193</u>	<u>17.167</u>

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(12) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FINANSIERING

Selskabets 1. prioritet, et banklån på 9,0 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.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER

		2014 i tkr.
Forsikring.....	16.388	14
Alarm.....	0	2
Snerydning.....	3.819	3
Teknisk forvaltning.....	17.838	33
Reparation og vedligeholdelse.....	16.998	18
Ejendommens andel af fællesomkostninger	161.338	218
Ejendommens andel af ejendomsskat	22.566	40
Udlejningshonorar.....	0	34
Regl. fællesomk tidligere år.....	0	-14
	<u>238.947</u>	<u>348</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	135.255	119
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	38.620	38
Revision og regnskabsmæssig assistance, udland.....	16.650	16
Bestyrelseshonorarer.....	24.366	25
Konsulenthonorarer m.v.....	52.429	0
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.....	3.322	6
Øvrige administrationsomkostninger	2.570	3
	<u>273.212</u>	<u>207</u>

		2014 i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitut.....	241.897	348
Finanslån.....	33.548	16
Lån LMN.....	82.009	86
Bank.....	0	58
Lån fra K/S Växjö Butikspark, Sverige.....	105.562	80
Kreditorer.....	164	1
Bankgebyrer.....	23	7
Kursregulering, valuta.....	120.244	0
	<u>583.447</u>	<u>596</u>
Finansieringsindtægter:		
Renter, skattekonto.....	1.061	1
Renter, investorer.....	0	1
Kursregulering, valuta.....	0	294
	<u>1.061</u>	<u>296</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>582.386</u></u>	<u><u>300</u></u>
 5 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, gevinst ved salg af grunde.....	2.470	0
Ejendomme, værdiregulering i året.....	248.482	-2.539
Finansiering, værdiregulering i året.....	-302.612	622
	<u>-51.660</u>	<u>-1.917</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2015.....	26.133.360	20.877.941
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>-72.462</u>	<u>-58.854</u>
Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 2001 SEK 79,89)....	<u>26.060.898</u>	<u>20.819.087</u>
Værdiregulering 1. januar 2015.....	-5.433.360	-4.616.021
Værdireguleringer i året	<u>-299.538</u>	<u>307.336</u>
Værdiregulering 31. december 2015.....	<u>-5.732.898</u>	<u>-4.308.685</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>20.328.000</u>	<u>16.510.402</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>81,22</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>8,00%</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 22.974.....	2.297.350
Indskud i året.....	<u>460.350</u>
	<u>2.757.700</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 60.000.....	<u>6.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>26.355</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2015.....	-201.225
Årets overførsel.....	<u>79.013</u>
Saldo 31. december 2015.....	<u>-122.212</u>

9 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i SEK.....	11.376.378	81,22	9.239.894
(Afdrag i året SEK 1.144.917)			

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	40.610
Udenlandsk revisor.....	16.650
Moms.....	109.361
EjendomsInvest.....	20.905
Gæld til investorer.....	12.607
Andre skyldige omkostninger.....	58.133
	<u>258.266</u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er i forbindelse med optagelse af finansieringen 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.