

K/S Framnäs Köpcentrum, Lidköping

c/o InvestorService A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29933561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13. marts 2017

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 for K/S Framnäs Köpcentrum, Lidköping.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2017

I bestyrelsen:

Hans Christian Løbger (formand)

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Framnäs Köpcentrum, Lidköping c/o InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29933561 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Framnäs Köpcentrum, 2007 ApS
Bestyrelse	Hans Christian Løbger (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Aktiviteten har omfattet udlejning og drift af selskabets ejendom beliggende centralt i den svenske by Lidköping. Ejendommen blev solgt i 2013.

De driftsmæssige aktiviteter var placeret i det svenske selskab Framnäs Centrum KB, hvori selskabet havde en 100% ejerandel. Framnäs Centrum KB blev opløst i januar 2015.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016 udviser et resultat på t.dkk -41.

Selskabet har anmeldt krav overfor Landic Investment og dennes forsikring på 24,7 mio. SEK som følge af, at der i udbudsprospektet er afgivet forkerte oplysninger om en lejers lejeforhold, som bevirker at de realiserede indtægter blev lavere end forventet.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -183.

Kommanditselskabet ejer 170 (12,59%) egne anparter i selskabet.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Framnäs Köpcentrum, Lidköping for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedtræk som følger:

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

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomhed

Kapitalinteresse i tilknyttede virksomhed indregnes til kostpris. Værdien af kapitalinteressen vurderes ultimo hvert år. Der foretages værdiregulering i det omfang det vurderes, at værdien af kapitalinteressen er mindre end kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

	Note	2016 dkk	2015 dkk
Administrationsomkostninger	1	-33.008	-246.749
Resultat før finansielle poster		-33.008	-246.749
Opskrivning af tilgodehavende i datterselskab		0	-1.880.768
Finansielle indtægter	2	2.080	1.770.948
Finansielle omkostninger	3	-9.972	-11.029
ÅRETS RESULTAT		-40.900	-367.598
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-40.900	-367.598
		-40.900	-367.598

BALANCE PR. 31. december 2016

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalinteresse	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	5	<u>750</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>750</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>6.052</u>	<u>51.814</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>6.802</u>	<u>51.814</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.802</u>	<u>51.814</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 135.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		79.593.330	79.593.330
Overført resultat		-79.776.786	-79.735.886
EGENKAPITAL I ALT	6	-183.456	-142.556
Gældsforpligtelser			
Mellemregning, Framnäs Köpcentrum, 2007 ApS		142.434	134.785
Anden gæld	7	47.824	59.585
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		190.258	194.370
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		190.258	194.370
PASSIVER I ALT		6.802	51.814
Personaleforhold	8		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	9		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
1 Administrationsomkostninger		
Advokathonorar	0	17.205
Selskabsadministrationshonorar	30.000	224.533
Honorar, forældelse	3.000	0
Diverse omkostninger	8	5.011
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	33.008	246.749
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	1.769	1.770.948
Renter, øvrige	311	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	2.080	1.770.948
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, komplementarselskab	9.937	9.403
Øvrige renteomkostninger	35	1.626
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	9.972	11.029
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalinteresse		
Anskaffelsessum primo	0	385.314
Årets til- / afgang	0	-385.314
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	0	-385.314
Årets regulering	0	385.314
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31.12.2016	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Andre tilgodehavender		
Mellemregning Landic Investment	1.339.767	1.339.767
Hensættelse til tab	-1.339.767	-1.339.767
DK moms	750	0
Andre tilgodehavender i alt	750	0
6 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.350 kommanditanparter á kr. 100.000	135.000.000	135.000.000
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
1.350 kommanditanparter á kr. 58.958, primo	79.593.330	78.908.395
Ændring i året	0	684.935
1.350 kommanditanparter á kr. 58.958, ultimo	79.593.330	79.593.330
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	55.406.670	55.406.670
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	33.736.506	33.736.506
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	21.670.164	21.670.164
Pr. anpart	41.042	41.042
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-79.735.886	-78.952.304
Overført af årets resultat	-40.900	-367.598
Hensættelse til tab på investorindskud	0	-415.984
Overført resultat, ultimo	-79.776.786	-79.735.886
Egenkapital i alt	-183.456	-142.556

Kommanditselskabet ejer 170 (12,59%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
7 Anden gæld		
Gæld til investorer	10.649	10.649
Skyldig moms	0	13.125
Skyldige omkostninger	37.175	35.811
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	47.824	59.585
	<hr/>	<hr/>

8 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

9 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.