

K/S Framnäs Köpcentrum, Lidköping

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

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 29933561

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 31. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 for år 2016 fravælges.

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

København, den 31. maj 2016

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 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Framnäs Köpcentrum, 2007 ApS
Bestyrelse	Hans Christian Løbger (formand)
Selskabsadm.	InvestorService A/S Amaliegade 27 1256 København K

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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 2015 for moderselskabet udviser et resultat på t.dkk. -368.

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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 2015 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

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	Note	2015 dkk	2014 dkk
Administrationsomkostninger	1	-246.749	-411.947
Resultat før finansielle poster		-246.749	-411.947
Nedskrivning af tilgodehavende i datterselskab		-1.880.768	2.984.234
Finansielle indtægter	2	1.770.948	0
Finansielle omkostninger	3	-11.029	-3.469.753
ÅRETS RESULTAT		-367.598	-897.466
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-367.598	-897.466
		-367.598	-897.466

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</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>0</u>	<u>88.846</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>88.846</u>
Likvide beholdninger		<u>51.814</u>	<u>130.558</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>51.814</u>	<u>219.404</u>
AKTIVER I ALT		<u>51.814</u>	<u>219.404</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 135.000.000.			
Kontant andel af stamkapital		79.593.330	78.908.395
Overført resultat		-79.735.886	-78.952.304
EGENKAPITAL I ALT	6	-142.556	-43.909
Gældsforpligtelser			
Mellemregning, Framnäs Köpcentrum, 2007 ApS		134.785	125.509
Anden gæld	7	59.585	137.804
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		194.370	263.313
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		194.370	263.313
PASSIVER I ALT		51.814	219.404
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	8		

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
1 Administrationsomkostninger		
Advokathonorar	17.205	405.031
Selskabsadministrationshonorar	224.533	0
Diverse omkostninger	5.011	6.916
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	246.749	411.947
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	1.770.948	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	1.770.948	0
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, komplementarselskab	9.403	8.756
Øvrige renteomkostninger	1.626	0
Kurstab, valuta	0	3.460.997
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	11.029	3.469.753
	<hr/>	<hr/>
4 Kapitalinteresse		
Anskaffelsessum primo	385.314	385.314
Årets til- / afgang	-385.314	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum ultimo	0	385.314
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi primo	-385.314	-385.314
Årets regulering	385.314	0
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi ultimo	0	-385.314
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi pr. 31.12.2015	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
5 Andre tilgodehavender		
Mellemregning Landic Investment	1.339.767	1.339.767
Hensættelse til tab	-1.339.767	-1.339.767
Tilgodehavende hos investor	0	7.396
DK moms	0	81.450
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender i alt	0	88.846
	<hr/>	<hr/>
6 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
1.350 kommanditanparter á kr. 100.000	135.000.000	135.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapitalen udgør:		
1.350 kommanditanparter á kr. 58.451, primo	78.908.395	77.368.889
Ændring i året	684.935	1.539.506
	<hr/>	<hr/>
1.350 kommanditanparter á kr. 58.958, ultimo	79.593.330	78.908.395
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne og misligholdte anparter	55.406.670	56.091.605
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne og misligholdte anparter	33.736.506	34.153.555
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne og misligholdte anparter	21.670.164	21.938.050
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	41.042	41.549
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-78.952.304	-77.481.941
Overført af årets resultat	-367.598	-897.466
Hensættelse til tab på investorindskud	-415.984	-572.897
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-79.735.886	-78.952.304
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-142.556	-43.909
	<hr/>	<hr/>

Selskabet ejer 170 egne anparter.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
7 Anden gæld		
Gæld til investorer	10.649	649
Skyldig moms	13.125	0
Skyldige omkostninger	35.811	137.155
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	59.585	137.804
	<hr/>	<hr/>

8 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.