K/S ILVA, MALMØ

Årsrapport
1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

07/04/2014

Michael Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 9
Resultatopgørelse 13
Balance 14
Noter 16

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S ILVA, MALMØ Lindegårdsvej 413 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr:	28104502
	Regnskabsår:	01/01/2013 - 31/12/2013
Revisor	REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Bryggervej 28 8240 Risskov	
	CVR-nr:	16170445

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 for K/S ILVA Malmø c/o Kartago.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 27/01/2014

Bestyrelse

Lars Torben Nielsen

Bent Treldal

Michael Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S ILVA, MALMØ

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ILVA, MALMØ for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke kunne opnå tilstrækkelig og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom og tager forbehold for værdien heraf. Det har ikke været muligt at opgøre den beløbsmæssige indvirkning på resultat, aktivmassen samt egenkapitalen.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets fortsatte drift er usikker. Vi henviser til beskrivelsen i ledelsesberetningen samt i noten.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 27/01/2014

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Malmø, Borre 2, Nornegatan 1, S-21586 Malmø, Sverige.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommen er sat til SEK 180.000.000 ud fra vurderinger og samtaler med mæglere.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendommen måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne af selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendommen i årsrapporten for 2013 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger og samtaler med mæglere.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2013 værdiansat til SEK 180 mio. mod SEK 200 mio. pr. 31. december 2012. Dagsværdien på SEK 180 mio. svarer til et afkastkrav på 8%.

Værdiansættelsen af ejendommen er behæftet med en del usikkerhed grundet de nuværende markedsvilkår samt lejers bonitet.

Selskabets finansiering

Selskabet er i forhandlinger med FS Property Finance om en forlængelse af lånene der udløber januar 2014. Selskabets likviditetsmæssige situation gør, at der ikke betales afdrag jfr. den oprindelige amortisationstabel. Selskabets fremtidige drift afhænger af, at der opnås en acceptabel ordning med FS Property Finance.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udgør excl. værdiregulering på investeringsejendom og gæld et overskud på kr. 2.273.127. Herudover er regnskabet påvirket af en negativ værdiregulering på investeringsejendomme og gæld på kr. 13.695.818. Årets samlede resultat udgør kr. -11.422.691.

Udviklingen i selskabets 9. regnskabsår betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100% samt et uændret afkastkrav til investeringen. Selskabet forventer dog, at det samlede resultat vil blive væsentligt negativt påvirket af stigninger i selskabets renteudgifter.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdien for selskabets investeringsejendom er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendomme fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommen, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejeres evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurderingen af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensyn til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionel valuta til præsentationsvaluta til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs 83,56. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af selskabets egen andel af fællesudgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt transaktioner i fremmed valuta.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

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.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommes brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser der knytter sig til investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdien for forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien for forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke

findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Bruttoresultat		**12.306.510**	**12.215.346**
Personaleomkostninger	**1**	-171.593	-138.050
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-17.248.000	-17.124.580
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		3.552.182	-3.347.348
Andre finansielle indtægter	**2**	3.654	47.928
Øvrige finansielle omkostninger	**3**	-9.865.444	-11.344.319
Årets resultat		**-11.422.691**	**-19.691.023**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-11.422.691	-19.691.023
I alt		**-11.422.691**	**-19.691.023**

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		150.408.001	174.280.000
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**150.408.001**	**174.280.000**
Anlægsaktiver i alt		**150.408.001**	**174.280.000**
Andre tilgodehavender		570.452	214.259
Tilgodehavender i alt		**570.452**	**214.259**
Likvide beholdninger		2.504.402	2.186.755
Omsætningsaktiver i alt		**3.074.854**	**2.401.014**
AKTIVER I ALT		**153.482.855**	**176.681.014**

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013	2012
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		14.304.000	14.104.000
Andre reserver		768.914	1.021.843
Overført resultat		-12.015.101	-592.410
Egenkapital i alt	**5**	**3.057.813**	**14.533.433**
Gæld til realkreditinstitutter		0	158.702.128
Gæld til tilknyttede virksomheder		118.927	116.251
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**6**	**118.927**	**158.818.379**
Gæld til realkreditinstitutter		146.230.000	0
Anden gæld		4.076.115	3.329.202
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**150.306.115**	**3.329.202**
Gældsforpligtelser i alt		**150.425.042**	**162.147.581**
PASSIVER I ALT		**153.482.855**	**176.681.014**

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Løn og gager	155.521	123.136
Andre omkostninger til social sikring	16.072	14.914
I alt	**171.593**	**138.050**

2. Andre finansielle indtægter

	2013 kr.	2012 kr.
Andre finansielle indtægter	3.654	47.928
I alt	**3.654**	**47.928**

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	4.551	6.024
Andre finansielle omkostninger	9.860.893	11.338.295
I alt	**9.865.444**	**11.344.319**

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	202.439.616
Korrektioner som følge af valutakursregulering	-8.316.890
Kostpris ultimo	**194.122.726**
Værdireguleringer, primo	-28.159.615
Korrektion af af- og nedskrivninger som følge af	1.692.890
Regulering til dagsværdi	-17.248.000
Værdireguleringer, ultimo	**-43.714.725**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**150.408.001**

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Andre reserver	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	14.104.000	1.021.843	-592.410	14.533.433
Kapitalforhøjelse	200.000	0	0	200.000
Værdireguleringer		-252.929		-252.929
Årets resultat	0	0	-11.422.691	-11.422.691
Egenkapital ultimo	**14.304.000**	**768.914**	**-12.015.101**	**3.057.813**

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Kreditinstitutter	0	146.230.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	118.927	0	118.927	0
I alt	**118.927**	**146.230.000**	**118.927**	**0**

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet er i forhandlinger med FS Property Finance om vilkårene for forlængelse af lånene der udløber i januar 2014. Selskabets fremtidige drift afhænger således af om der opnås en acceptabel ordning med FS Property Finance.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har overtaget momsreguleringsforpligtelse i forbindelse med købet af ejendommen.

FS Property Finance kan kræve indbetalinger fra investorerne såfremt restgælden på lånene vurderes at udgøre mere end FS Property Finance´s vurdering af ejendommens handelsværdi.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt SEK 200.000.000, der giver pant i grunde og bygninger. Disse er deponeret til sikkerhed for engagement med FS Property Finance. Der er endvidere transport i selskabets indestående i pengeinstitiut.

FS Property Finance har transport i huslejekontoen samt i udlejers rettigheder.

FS Property Finance har negativ pledge i ejendommen.