martinsen
Rådgivning & Revision

Voldbjergvej 16, 2. sal
DK-8240 Risskov

Tlf. 87 43 96 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 16 17 04 45

K/S ILVA Malmø

c/o Kartago A/S, Mosehøjvej 17, 2920 Charlottenlund

Årsrapport for

2014

CVR-nr. 28 10 45 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2015.

Michael Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for K/S ILVA Malmø.

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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 23. februar 2015

Bestyrelse

Lars Nielsen	Bent Tredal	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 - 31. december 2014, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til note om usikkerheder ved indregning og måling, afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

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, den 23. februar 2015

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S ILVA Malmø c/o Kartago A/S Mosehøjvej 17 2920 Charlottenlund	
	CVR-nr.:	28 10 45 02
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Bestyrelse	Lars Nielsen Bent Tredal Michael Hansen	
Revision	Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov	

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen og den dermed forbundne gæld måles til dagsværdi. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommen. Vi henviser i øvrigt til beskrivelsen i note om væsentlige usikkerheder, usædvanlige forhold og efterfølgende begivenheder.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom er pr. 31. december 2014 værdiansat til SEK 180 mio. mod SEK 180 mio. pr. 31. december 2013.

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.

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 2014 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af vurderinger og samtaler med mæglere. Dagsværdien er noget usikker da selskabets eneste lejer pt. har svag bonitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 2.016.863. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på gælden på kr. 8.363.

Årets resultat anses for forventet.

Den forventede udvikling

Selskabets ledelse forventer en positiv indtjening for det kommende regnskabsår. Dette bygger på forventninger om en udlejningsgrad på 100 % samt et svagt stigende lejeniveau.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ILVA Malmø er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommen samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	**11.171.876**	**12.306.509**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-17.248.000
2	Personaleomkostninger	-161.549	-171.593
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	8.363	3.552.182
	Driftsresultat	**11.018.690**	**-1.560.902**
	Andre finansielle indtægter	9.669	3.655
3	Øvrige finansielle omkostninger	-9.011.496	-9.865.444
	Resultat før skat	**2.016.863**	**-11.422.691**
	Årets resultat	**2.016.863**	**-11.422.691**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	2.016.863	0
	Disponeret fra overført resultat	0	-11.422.691
	Disponeret i alt	**2.016.863**	**-11.422.691**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	141.408.000	150.408.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	141.408.000	150.408.001
	Anlægsaktiver i alt	**141.408.000**	**150.408.001**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	53.836	570.452
	Tilgodehavender i alt	53.836	570.452
	Likvide beholdninger	4.713.743	2.504.401
	Omsætningsaktiver i alt	**4.767.579**	**3.074.853**
	Aktiver i alt	**146.175.579**	**153.482.854**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	14.354.000	14.304.000
6	Øvrige reserver	496.074	768.914
7	Overført resultat	-10.085.551	-12.015.101
	Egenkapital i alt	**4.764.523**	**3.057.813**
	Gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	136.458.029	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.291	118.927
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	136.538.320	118.927
	Kortfristet del af langfristet gæld	628.480	146.230.000
	Anden gæld	4.244.256	4.076.114
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.872.736	150.306.114
	Gældsforpligtelser i alt	**141.411.056**	**150.425.041**
	Passiver i alt	**146.175.579**	**153.482.854**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets 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 en vurdering foretaget af bestyrelsen.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom 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 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 investeringsejendommen fastsættes ud fra markedskonforme standarder ogbygger 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 2014 er vurderet af bestyrelsen på baggrund af et skøn.

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

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	161.549	171.593
	161.549	**171.593**

Noter

		2014	2013
3.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.324	4.550
	Andre finansielle omkostninger	9.007.172	9.860.894
		9.011.496	**9.865.444**
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	194.122.725	202.439.616
	Omregning til valutakurs ultimo	-11.615.769	-8.316.890
	Kostpris ultimo	**182.506.956**	**194.122.726**
	Regulering til dagsværdi primo	-43.714.725	-28.159.615
	Omregning til valutakurs ultimo	2.615.769	1.692.890
	Årets regulering til dagsværdi	0	-17.248.000
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-41.098.956**	**-43.714.725**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**141.408.000**	**150.408.001**
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	14.304.000	14.104.000
	Kontant kapitaludvidelse	50.000	200.000
		14.354.000	**14.304.000**
6.	**Øvrige reserver**		
	Valutakursregulering primo	768.914	1.021.843
	Valutakursreguleringer	-272.840	-252.929
		496.074	**768.914**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-12.015.101	-592.410
	Årets overførte overskud eller underskud	2.016.863	-11.422.691
	Tilbagekøb, andele	-87.313	0
		-10.085.551	**-12.015.101**

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Kreditinstitutter i øvrigt	628.480	0	137.086.509	146.230.000
	628.480	**0**	**137.086.509**	**146.230.000**

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets investeringsejendom samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder. Der er endvidere transport i selskabets indestående i pengeinstitutter.

Der er endvidere sikkerhed ved ejerpantebreve nom. SEK. 200.000.000.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.