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

2015

CVR-nr. 28 10 45 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016.

Michael Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledelsespåtegning

2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

4 Selskabsoplysninger

5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

6 Anvendt regnskabspraksis

8 Resultatopgørelse

9 Balance

11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 1. marts 2016

Bestyrelse

Lars 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 - 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.

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 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 det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til ledelsesberetningen samt 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 af 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 1. marts 2016

Martinsen Aarhus
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

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
Bestyrelse	Lars Nielsen Bent Treldal 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 2015 værdiansat til SEK 215 mio. mod SEK 180 mio. pr. 31. december 2014.

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 2015 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. 30.863.823. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på gæld og investeringsejendom på kr. 27.922.019

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.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende fællesomkostninger indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger der direkte kan henføres til ejendommen herunder, vedligeholdelse, forsikring, ejendomsskat m.v der ikke påhviler lejerne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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		2015	2014
	Bruttofortjeneste	**11.971.155**	**11.171.876**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	27.909.000	0
2	Personaleomkostninger	-167.458	-161.549
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	13.019	8.363
	Driftsresultat	**39.725.716**	**11.018.690**
	Andre finansielle indtægter	1	9.669
3	Øvrige finansielle omkostninger	-8.861.894	-9.011.496
	Årets resultat	**30.863.823**	**2.016.863**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	30.863.823	2.016.863
	Disponeret i alt	**30.863.823**	**2.016.863**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2015	2014
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	174.623.000	141.408.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	174.623.000	141.408.000
	Anlægsaktiver i alt	**174.623.000**	**141.408.000**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	84.329	53.836
	Tilgodehavender i alt	84.329	53.836
	Likvide beholdninger	6.962.228	4.713.743
	Omsætningsaktiver i alt	**7.046.557**	**4.767.579**
	Aktiver i alt	**181.669.557**	**146.175.579**

Balance 31. december

Passiver

Note		2015	2014
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	14.354.000	14.354.000
6	Øvrige reserver	1.230.241	496.074
7	Overført resultat	20.778.272	-10.085.551
	Egenkapital i alt	**36.362.513**	**4.764.523**
	Gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	139.858.681	136.458.029
	Gæld til tilknyttede virksomheder	81.568	80.291
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	139.940.249	136.538.320
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.218.300	628.480
	Anden gæld	4.148.495	4.244.256
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.366.795	4.872.736
	Gældsforpligtelser i alt	**145.307.044**	**141.411.056**
	Passiver i alt	**181.669.557**	**146.175.579**

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	2015	2014

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 215.000.000 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 2015 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	167.458	161.549
	167.458	**161.549**

Noter

		2015	2014
3.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.103	4.324
	Andre finansielle omkostninger	8.858.791	9.007.172
		8.861.894	**9.011.496**
4.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris primo	182.506.956	194.122.725
	Omregning til valutakurs ultimo	6.179.589	-11.615.769
	Kostpris ultimo	**188.686.545**	**182.506.956**
	Regulering til dagsværdi primo	-41.098.956	-43.714.725
	Omregning til valutakurs ultimo	-873.589	2.615.769
	Årets regulering til dagsværdi	27.909.000	0
	Regulering til dagsværdi ultimo	**-14.063.545**	**-41.098.956**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**174.623.000**	**141.408.000**
5.	**Virksomhedskapital**		
	Virksomhedskapital primo	14.354.000	14.304.000
	Kontant kapitaludvidelse	0	50.000
		14.354.000	**14.354.000**
6.	**Øvrige reserver**		
	Valutakursregulering primo	496.074	768.914
	Valutakursreguleringer	734.167	-272.840
		1.230.241	**496.074**
7.	**Overført resultat**		
	Overført resultat primo	-10.085.551	-12.015.101
	Årets overførte overskud eller underskud	30.863.823	2.016.863
	Tilbagekøb, andele	0	-87.313
		20.778.272	**-10.085.551**

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Kreditinstitutter i øvrigt	1.218.300	0	141.076.982	137.086.509
	1.218.300	**0**	**141.076.982**	**137.086.509**

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.