

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36102030  
Telefax 36102040  
www.deloitte.dk

**K/S Karlstad, Sverige**

**CVR-nr. 26240212**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 10.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Christian Elmer

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Karlstad, Sverige  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 26240212

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Finn Husum  
Claus Lilholt  
Henrik Bøgelund Madsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Karlstad, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01.05.2013

## Bestyrelse

Finn Husum

Claus Lilholt

Henrik Bøgelund Madsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Karlstad, Sverige

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlstad, Sverige for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 01.05.2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 3. december 2001 og som er beliggende Riksdalern 3, Karlstad, Sverige.

Ejendommen er solgt i december 2011 med overtagelse 1. april 2012.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 9 kommanditister.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 1.500 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af gæld med 295 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

### Skat

Årets skat, der består af årets udenlandske skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Dansk skat afsættes ikke i årsregnskabet, da den påhviler de enkelte kommanditister.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		314.918	4.002.787
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(9.547.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		295.616	1.112.375
Andre eksterne omkostninger		(375.340)	(545.379)
Ejendomsomkostninger		<u>(231.954)</u>	<u>(111.981)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.240</b>	<b>(5.089.198)</b>
Andre finansielle indtægter	1	576.237	43.184
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(787.575)</u>	<u>(2.356.288)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(208.098)</b>	<b>(7.402.302)</b>
Skat af ordinært resultat		<u>(1.291.593)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.499.691)</u></b>	<b><u>(7.402.302)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.499.691)</u>	<u>(7.402.302)</u>
		<b><u>(1.499.691)</u></b>	<b><u>(7.402.302)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
Andre tilgodehavender		264.748	38.258.860
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	24.000
Periodeafgrænsningsposter		0	72.525
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>264.748</b></u>	<u><b>38.355.385</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.213.509</b></u>	<u><b>16.840</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>3.478.257</b></u>	<u><b>38.372.225</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>3.478.257</b></u></u>	<u><u><b>38.372.225</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.932.027	5.875.002
Overført overskud eller underskud		870	3.606.561
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.932.897</u></b>	<b><u>9.481.563</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	19.773.859
Bankgæld		0	8.452.683
Anden gæld		0	139.231
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>28.365.773</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.936	146.964
Skyldig selskabsskat		1.308.430	0
Anden gæld		201.994	267.942
Periodeafgrænsningsposter		0	109.983
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.545.360</u></b>	<b><u>524.889</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.545.360</u></b>	<b><u>28.890.662</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.478.257</u></b>	<b><u>38.372.225</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

**Egenkapitaloppgørelse for 2012**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.875.002	3.606.561	9.481.563
Kapitalforhøjelse	211.025	0	211.025
Kapitalnedsættelse	(4.154.000)	(2.106.000)	(6.260.000)
Årets resultat	0	(1.499.691)	(1.499.691)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.932.027</b>	<b>870</b>	<b>1.932.897</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	16.098	8.341
Valutakursreguleringer	560.139	34.843
	<u>576.237</u>	<u>43.184</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	521.886	2.107.315
Valutakursreguleringer	235.356	210.261
Øvrige finansielle omkostninger	30.333	38.712
	<u>787.575</u>	<u>2.356.288</u>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter á 1.250.000 kr., svarende til 12.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 1.932.027 kr. Kommanditisternes resthæftelse udgør 10.567.973 kr.

### 4. Eventualforpligtelser

I forbindelse med salget af ejendommen har den tidligere mægler gjort et krav på 1.200.000 SEK gældende, svarende til det mæglersalær, han er gået glip af. Der verserer en sag herom, som forventes afsluttet medio 2013. Ledelsen forventer at vinde sagen.