

Selskabets bøger

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Karlskrona II, Sverige

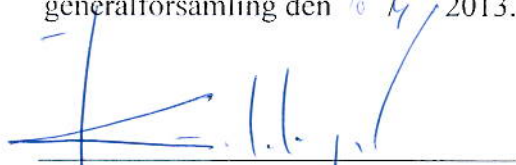
CVR-nr. 10 12 46 62

Årsrapport

2012

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 10. 4. 2013.



Dirigent
Johnny Guldager

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Karlskrona II, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

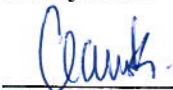
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2013.

Bestyrelse



Claus Niemann Kristensen



Thorvald H. Hesselholt



Carsten E. Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Karlskrona II, Sverige.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlskrona II, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 9. april 2013.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Karlskrona II, Sverige Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 10 12 46 62 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige
Bestyrelse	Claus Niemann Kristensen Thorvald H. Hesselholt Carsten E. Nielsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et overskud på kr. 1.678.801, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 314.503, hvilket tillige anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 34.145.216.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 6,9% er dagsværdien for ejendommen 71,9 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. 3,3 mio. kr. og ca. 2,9 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Karlskrona II, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen**Investeringsejendommen**

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

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.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "dagsværdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodaafgrænsnings poster

Under periodaafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	5.579.791	5.210
(1) Driftsomkostninger.....	832.610	235
BRUTTORESULTAT.....	4.747.181	4.975
(2) Administrationsomkostninger.....	635.715	734
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	4.111.466	4.241
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	2.432.665	2.001
DRIFTSRESULTAT.....	1.678.801	2.240
(4) Værdiregulering.....	-1.364.298	326
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	314.503	2.566
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	314.503	2.566
	314.503	2.566

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme.....	71.890.500	71.741
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	71.890.500	71.741
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fællesomkostninger.....	96.228	54
	Tilgodehavende ejendomsskat, Sverige indeværende år.....	60.639	27
	Andre tilgodehavender.....	32.074	13
	Periodeafgrænsningsposter.....	44.962	0
	Tilgodehavender i alt.....	233.903	94
(12)	Likvide beholdninger.....	1.560.185	2.282
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	1.794.088	2.376
	AKTIVER I ALT.....	73.684.588	74.117

P A S S I V E R

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(7) Overført resultat.....	29.780.216	29.535
EGENKAPITAL I ALT.....	34.145.216	33.900
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Prioritetsgæld.....	36.598.800	27.722
ApS Komplementar Karlskrona II, Sverige.....	135.334	118
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	-1.463.952	-1.128
(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	35.270.182	26.712
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.463.952	1.128
Prioritetsgæld.....	0	6.853
Kassekredit (max. SEK 4.000.000).....	1.020.616	2.798
Leverandørgæld.....	233.792	228
Afsat selskabsskat, Sverige tidl. år.....	183.150	472
Afsat selskabsskat, Sverige indeværende år.....	69.183	202
Skyldig udlodning.....	0	250
(10) Anden gæld.....	232.590	564
Periodeafgrænsningsposter.....	1.065.907	1.010
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	4.269.190	13.505
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 39.539.372	 40.217
 PASSIVER I ALT.....	 73.684.588	 74.117

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2011
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		i tkr.
Reparation og vedligeholdelse.....	127.486	50
Snerydning og græsslåning mv.....	45.207	95
Forsikring.....	44.283	34
Ejendomsadministration.....	47.740	44
Øvrige driftsomkostninger.....	-13.893	12
Tab på tilgodehavender (Husleje).....	581.787	0
	<hr/>	<hr/>
	832.610	235
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	235.887	208
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	33.000	33
Særskilt skattemæssig assistance, inkl. reg. tidligere år.....	6.978	34
Udenlandsk revisor.....	17.864	17
Udenlandsk revisor, rådgivning.....	8.496	0
Advokat.....	4.152	82
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.....	4.700	3
Konsulenthonorar.....	54.226	38
Rejse- og kontoromkostninger mv. for bestyrelsen vedrørende afholdte møder og forhandlinger 2008 til 2011.....	0	220
Rejseomkostninger.....	6.515	0
Udlejningsprovision.....	0	46
Honorar refinansiering.....	263.897	0
Øvrige administrationsomkostninger.....	0	53
	<hr/>	<hr/>
	635.715	734
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		2011
		i tkr.
3	FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO	
Finansieringsudgifter:		
Renter, hypoteklån 1 prioritet.....	1.015.567	1.020
Renter, hypoteklån 2 prioritet.....	276.679	278
Renter, hypoteklån 3 prioritet.....	527.083	485
Renter, bank.....	156.852	0
Renter, kassekredit.....	230.045	135
ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige.....	18.483	17
Ikke fradragsberettigede renter, skattekonto.....	14.339	0
Ej fradragsberettigede renter.....	64	2
Bankgebyrer.....	16.289	17
Gruppelivspræmie.....	11.126	12
Kurstab, valuta.....	166.139	37
	<u>2.432.666</u>	<u>2.003</u>
Finansieringsindtægter:		
Ikke skattepligtige renteindtægter, skattekonto.....	1	2
	<u>1</u>	<u>2</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u><u>2.432.665</u></u>	<u><u>2.001</u></u>
4	VÆRDIREGULERING, NETTO	
Ejendomme, værdiregulering i året.....	149.300	619
Finansiering, værdiregulering i året.....	-1.513.598	-293
	<u>-1.364.298</u>	<u>326</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	64.848.427	53.188.680
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>64.848.427</u>	<u>53.188.680</u>
Kostpris 31. december 2012 (valutakurs 2003 SEK 82,02)....	64.848.427	53.188.680
Værdiregulering 1. januar 2012.....	21.151.573	18.552.520
Værdireguleringer i året	-3.500.000	149.300
	<u>17.651.573</u>	<u>18.701.820</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	17.651.573	18.701.820
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<u>82.500.000</u>	<u>71.890.500</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>87,14</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>6,90%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL
**2012
i kr.**

100 kommanditanparter á kr. 43.650.....	<u>4.365.000</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 190.000.....	<u>19.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>341.452</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	29.534.896
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	-69.183
Årets overførsel.....	<u>314.503</u>
Saldo 31. december 2012.....	<u>29.780.216</u>

8 PRIORITETSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
	SEK		DKK
Pengeinstitutter prioritet 1 (SEK).....	<u>42.000.000</u>	87,14	<u>36.598.800</u>

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.464 indenfor 1 år og t.kr. 29.279 efter 5 år.

	2012 i kr.
10 ANDEN GÆLD	
Skyldig revisor, dansk.....	37.500
Skyldig revisor, svensk.....	17.864
Andre skyldige omkostninger.....	30.061
Moms.....	<u>147.165</u>
	<u><u>232.590</u></u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långivere.

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.