

**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](http://www.grantthornton.dk)

## **K/S Karlskrona II, Sverige**

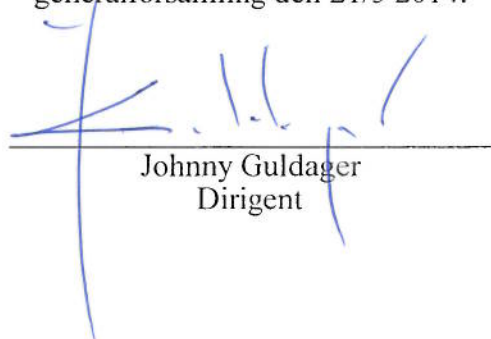
**CVR-nr. 10 12 46 62**

### **Årsrapport**

**2013**

**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21/3 2014.



---

Johnny Guldager  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
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 2013 for K/S Karlskrona II, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

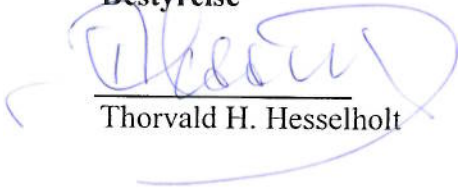
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. marts 2014.

**Bestyrelse**

  
Thorvald H. Hesselholt  
Claus Niemann Kristensen  
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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 13. marts 2014.

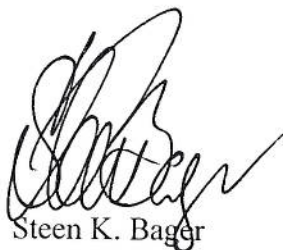
### Grant Thornton

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

Thorvald H. Hesselholt  
Claus Niemann Kristensen  
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 2013, et overskud på kr. 562.601, anses for mindre tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -290.149, hvilket tillige anses for mindre tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som på gælden, men dog væsentligst grundet i en manglende lejeindtægt på ca. 30% i årets første 3 kvartaler som følge af tidligere lejers konkurs.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 33.797.111.

### 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 69,3 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med henholdsvis ca. 2,6 mio. kr. og ca. 2,4 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

## 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.

#### Driftsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til 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 nominal 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 "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsnings poster**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013**

<b>Noter</b>		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
(1) Lejeindtægter.....	4.029.426	5.580
(2) Driftsomkostninger.....	1.391.744	833
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>2.637.682</b>	<b>4.747</b>
(3) Administrationsomkostninger.....	581.483	636
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>2.056.199</b>	<b>4.111</b>
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	1.493.598	2.433
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>562.601</b>	<b>1.678</b>
(5) Værdiregulering.....	-852.750	-4.563
<b>ÅRETS RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-290.149</b>	<b>-2.885</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-290.149	-2.885
	<b>-290.149</b>	<b>-2.885</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

## A K T I V E R

Noter		2012 i tkr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
(6)	Investeringsejendomme.....	69.271.240	71.891
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>69.271.240</b>	<b>71.891</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavende fællesomkostninger.....	137.681	96
	Tilgodehavende ejendomsskat, Sverige indeværende år.....	234.604	61
	Andre tilgodehavender.....	0	32
	Renteswap.....	272.879	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	45
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>645.164</b>	<b>234</b>
	Likvide beholdninger.....	2.077.633	1.560
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>2.722.797</b>	<b>1.794</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>71.994.037</b>	<b>73.685</b>

## PASSIVER

Noter		2012 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(8) Overført resultat.....	29.432.111	29.780
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>33.797.111</b>	<b>34.145</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(9) Prioritetsgæld.....	32.914.284	35.135
ApS Komplementar Karlskrona II, Sverige.....	136.915	135
<b>(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....</b>	<b>33.051.199</b>	<b>35.270</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	2.657.208	1.464
Kassekredit.....	0	1.021
Leverandørgæld.....	317.570	234
Skattekonto.....	48.695	0
Afsat selskabsskat, Sverige tidl. år.....	66.341	183
Afsat selskabsskat, Sverige indeværende år.....	0	69
(11) Anden gæld.....	584.712	233
Periodeafgrænsningsposter.....	1.471.201	1.066
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>5.145.727</b>	<b>4.270</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....</b>	 <b>38.196.926</b>	 <b>39.540</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>71.994.037</b>	 <b>73.685</b>

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

### 1 LEJEINDTÆGTER

Lejeindtægterne er påvirket af manglende leje på ca. 30% i årets første 3 kvartaler som følge af tidligere lejers konkurs.

		<b>2012</b>
<b>2 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		<b>i tkr.</b>
Reparation og vedligeholdelse.....	125.964	128
Istandsættelse lejemål.....	934.147	0
Snerydning og græsslåning mv.....	78.687	45
Forsikring.....	43.115	44
Ejendomsadministration.....	48.932	48
Øvrige driftsomkostninger.....	0	-14
Udlejers andel af driftsomkostninger (tomgang).....	133.912	0
Tab på tilgodehavender (Husleje).....	26.987	582
	<hr/>	<hr/>
	<u>1.391.744</u>	<u>833</u>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	258.027	236
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	35.000	33
Særskilt skattemæssig assistance, inkl. reg. tidligere år.....	0	7
Udenlandsk revisor.....	17.130	18
Udenlandsk revisor, rådgivning.....	0	8
Advokat.....	0	4
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.....	6.438	5
Bestyrelseshonorar 2012 og 2013.....	110.000	0
Konsulenthonorar.....	35.100	54
Rejseomkostninger.....	15.290	7
Udlejningsprovision.....	90.416	0
Honorar refinansiering.....	0	264
Øvrige administrationsomkostninger.....	14.082	0
	<hr/>	<hr/>
	<u>581.483</u>	<u>636</u>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
<b>4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsudgifter:		
Renter, hypoteklån 1 prioritet.....	0	1.016
Renter, hypoteklån 2 prioritet.....	0	277
Renter, hypoteklån 3 prioritet.....	0	527
Renter, pengeinstitut 1 prioritet.....	1.317.750	0
Renter, pengeinstitut 2 prioritet.....	68.814	0
Renter, bank.....	128.821	157
Renter, kassekredit.....	1.392	230
ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige.....	20.013	19
Ikke fradragsberettigede renter, skattekonto.....	9.129	14
Bankgebyrer.....	7.949	16
Gruppelivspræmie.....	0	11
Kurstab, valuta.....	0	166
	<u>1.553.868</u>	<u>2.433</u>
Finansieringsindtægter:		
Ikke skattepligtige renteindtægter, skattekonto.....	5	0
Kursgevinst, valuta.....	60.265	0
	<u>60.270</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....</b>	<u><u>1.493.598</u></u>	<u><u>2.433</u></u>
 <b>5 VÆRDIREGULERING, NETTO</b>		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-2.619.260	-3.050
Renteswap, værdiregulering i året.....	272.879	0
Finansiering, værdiregulering i året.....	1.493.631	-1.513
	<u><u>-852.750</u></u>	<u><u>-4.563</u></u>

**6 INVESTERINGSEJENDOMME**

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2013.....	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 2013 (valutakurs 2003 SEK 82,02)....	64.848.427	53.188.680
Værdiregulering 1. januar 2013.....	17.651.573	18.701.820
Værdireguleringer i året .....	400.000	-2.619.260
	<u>18.051.573</u>	<u>16.082.560</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....	18.051.573	16.082.560
	<u>82.900.000</u>	<u>69.271.240</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	82.900.000	69.271.240
Valutakurs, statusdag.....		<u>83,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>6,90%</u>

**7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**
**2013  
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>337.971</u>

**8 OVERFØRT RESULTAT**

Saldo 1. januar 2013.....	29.780.216
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	0
Regulering svensk selskabsskat tidligere år.....	-57.956
Årets overførsel.....	<u>-290.149</u>
Saldo 31. december 2013.....	<u>29.432.111</u>

## 9 PRIORITETSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
	SEK		DKK
Pengeinstitutter prioritet 1 (SEK).....	40.320.000	83,56	33.691.392

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
	SEK		DKK
Pengeinstitutter prioritet 2 (SEK).....	2.250.000	83,56	1.880.100

## 10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 2.657 indenfor 1 år og t.kr. 26.672 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD	2013 i kr.
Skyldig revisor, dansk.....	35.000
Skyldig revisor, svensk.....	17.130
Skyldig termin.....	342.247
Moms.....	190.335
	<u>584.712</u>

## 12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långivere.