

K/S Karlskrona II, Sverige


CVR-nr. 10 12 46 62

Årsrapport

2014

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/4 2015.



Thomas Birkedal
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2015.

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 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.

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.


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 8. april 2015.

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 2014, et overskud på kr. 3.139.629, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -2.692.147, hvilket anses for mindre tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 30.907.525.

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 7,4% er dagsværdien for ejendommen 62,5 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. 2,8 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

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 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 "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014

Noter		2013 i tkr.
Lejeindtægter.....	4.851.580	4.029
(1) Driftsomkostninger.....	98.159	1.392
BRUTTORESULTAT.....	4.753.421	2.637
(2) Administrationsomkostninger.....	397.705	581
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	4.355.716	2.056
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	1.216.087	1.493
DRIFTSRESULTAT.....	3.139.629	563
(4) Værdiregulering.....	-5.831.776	-853
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-2.692.147	-290
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-2.692.147	-290
	-2.692.147	-290

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

AKTIVER

Noter		2013 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(5)	Investeringsejendomme.....	62.533.760	69.271
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	62.533.760	69.271
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavende fællesomkostninger.....	114.843	138
	Skattekonto.....	270.892	0
	Tilgodehavende ejendomsskat, Sverige indeværende år.....	0	234
	Tilgodehavende selskabsskat 2014.....	23.128	0
	Andre tilgodehavender.....	17.442	0
	Renteswap.....	0	273
	Periodeafgrænsningsposter.....	31.846	0
	Tilgodehavender i alt.....	458.151	645
	Likvide beholdninger.....	2.291.734	2.078
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.749.885	2.723
	AKTIVER I ALT.....	65.283.645	71.994

PASSIVER

Noter	2013 i tkr.	
EGENKAPITAL		
(6) Kontant andel af stamkapital.....	4.365.000	4.365
(7) Overført resultat.....	26.542.525	29.432
EGENKAPITAL I ALT.....	<u>30.907.525</u>	<u>33.797</u>
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(8) Prioritetsgæld.....	29.035.776	32.914
ApS Komplementar Karlskrona II, Sverige.....	132.302	137
(9) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	<u>29.168.078</u>	<u>33.051</u>
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.319.808	2.657
Leverandørgæld.....	76.045	318
Swapforpligtelse.....	753.417	0
Skattekonto.....	0	49
Afsat selskabsskat, Sverige tidl. år.....	0	66
(10) Anden gæld.....	1.365.802	585
Periodeafgrænsningsposter.....	1.692.970	1.471
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	<u>5.208.042</u>	<u>5.146</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 <u>34.376.120</u>	 <u>38.197</u>
 PASSIVER I ALT.....	 <u>65.283.645</u>	 <u>71.994</u>

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2013
1 DRIFTSOMKOSTNINGER		i tkr.
Reparation og vedligeholdelse.....	0	126
Istandsættelse lejemål.....	0	934
Snerydning og græsslåning mv.....	0	79
Forsikring.....	42.026	43
Ejendomsadministration.....	43.818	49
Udlejers andel af driftsomkostninger (tomgang).....	12.315	134
Tab på tilgodehavender (Husleje).....	0	27
	<hr/>	<hr/>
	98.159	1.392
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	206.687	258
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	34.000	35
Udenlandsk revisor.....	16.105	17
Advokat.....	8.249	0
Bestyrelsesansvarsforsikring mv.....	7.512	6
Bestyrelseshonorarer	55.000	110
Konsulenthonorar.....	58.130	35
Rejscomkostninger.....	2.593	15
Udlejningsprovision.....	0	91
Øvrige administrationsomkostninger.....	9.429	14
	<hr/>	<hr/>
	397.705	581
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

		2013
		i tkr.
3	FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO	
	Finansieringsudgifter:	
	Renter, pengeinstitut 1 prioritet.....	1.343.170
	Renter, pengeinstitut 2 prioritet.....	64.653
	Renter, bank.....	0
	ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige.....	5.279
	Ikke fradragsberettigede renter, skattekonto.....	1.420
	Bankgebyrer.....	4.845
		<u>1.419.367</u>
	Finansieringsindtægter:	
	Kursgevinst, valuta.....	203.280
		<u>203.280</u>
	FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>1.216.087</u>
		<u>1.493</u>
4	VÆRDIREGULERING, NETTO	
	Ejendomme, værdiregulering i året.....	-6.737.480
	Renteswap, værdiregulering i året.....	-1.026.296
	Finansiering, værdiregulering i året.....	1.932.000
		<u>-5.831.776</u>
		<u>-853</u>

5 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2014.....	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 2014 (valutakurs 2003 SEK 82,02)....	64.848.427	53.188.680
Værdiregulering 1. januar 2014.....	18.051.573	16.082.560
Værdireguleringer i året	-3.300.000	-6.737.480
	<u>14.751.573</u>	<u>9.345.080</u>
Værdiregulering 31. december 2014.....	14.751.573	9.345.080
	<u>79.600.000</u>	<u>62.533.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	79.600.000	62.533.760
Valutakurs, statusdag.....		<u>78,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,40%</u>

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**2014
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>309.075</u>

7 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	29.432.111
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	-197.439
Årets overførsel.....	<u>-2.692.147</u>
Saldo 31. december 2014.....	<u>26.542.525</u>

8 PRIORITETSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
	SEK		DKK
Pengeinstitutter prioritet 1 (SEK).....	<u>38.640.000</u>	78,56	<u>30.355.584</u>

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.320 indenfor 1 år og t.kr. 23.889 efter 5 år.

10 ANDEN GÆLD	2014
	i kr.
Skyldig revisor, dansk.....	34.000
Skyldig revisor, svensk.....	16.105
Skyldig administration.....	18.915
Skyldige renter Swap.....	46.903
Skyldig termin.....	626.703
Moms.....	623.176
	<u>1.365.802</u>

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til fordel for långivere.