

K/S Karlskrona II, Sverige

CVR-nr. 10 12 46 62

Årsrapport

2015

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/6 2016.



Kurt Petersen
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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2016.

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 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.

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.

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. juni 2016.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

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. Selskabet har i 2015 afhændet ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2015, et overskud på kr. 699.069, anses for tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -2.451.703, hvilket anses for mindre tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af værdireguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 2.537.252.

Selskabets ejendom er afhændet i 2015 og udlejningsaktiviteten er ophørt.

Selskabet forventer et driftsresultat for næste år på kr. 0, og det forventes at selskabet likvideres senest i 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2015.

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 2015

| Noter | | 2014 i tkr. |
|--|-------------------|----------------|
| Lejeindtægter..... | 1.265.185 | 4.852 |
| (1) Driftsomkostninger..... | 69.383 | 98 |
| BRUTTORESULTAT..... | 1.195.802 | 4.754 |
| (2) Administrationsomkostninger..... | 540.845 | 398 |
| RESULTAT FØR FINANSIERING..... | 654.957 | 4.356 |
| (3) Finansieringsindtægter, netto..... | -44.112 | 1.216 |
| DRIFTSRESULTAT..... | 699.069 | 3.140 |
| (4) Værdiregulering..... | -3.150.772 | -5.831 |
| ÅRETS RESULTAT (underskud)..... | -2.451.703 | -2.691 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført til overført resultat..... | -2.451.703 | -2.691 |
| | -2.451.703 | -2.691 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

| Noter | | 2014 i tkr. |
|--|------------------|----------------|
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER | | |
| (5) Investeringsejendomme..... | 0 | 62.534 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT..... | 0 | 62.534 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | |
| Tilgodehavende fællesomkostninger..... | 0 | 115 |
| Skattekonto..... | 6.316.770 | 271 |
| Tilgodehavende ejendomsskat, Sverige indeværende år..... | 274.170 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat 2014..... | 0 | 23 |
| Andre tilgodehavender..... | 53.470 | 17 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 32 |
| Tilgodehavender i alt..... | 6.644.410 | 458 |
| Likvide beholdninger..... | 2.316.525 | 2.292 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT..... | 8.960.935 | 2.750 |
| AKTIVER I ALT..... | 8.960.935 | 65.284 |

P A S S I V E R

| Noter | | 2014 i tkr. |
|---|-------------------------|----------------------|
| EGENKAPITAL | | |
| (6) Kontant andel af stamkapital..... | 4.365.000 | 4.365 |
| (7) Overført resultat..... | -1.827.748 | 26.543 |
| EGENKAPITAL I ALT..... | <u>2.537.252</u> | <u>30.908</u> |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| Prioritetsgæld..... | 0 | 29.036 |
| ApS Komplementar Karlskrona II, Sverige..... | 138.239 | 132 |
| LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.... | <u>138.239</u> | <u>29.168</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser..... | 0 | 1.320 |
| Leverandørgæld..... | 0 | 76 |
| Swapforpligtelse..... | 0 | 753 |
| Afsat virksomhedsskat, Sverige..... | 6.223.794 | 0 |
| (8) Anden gæld..... | 61.650 | 1.366 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 1.693 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT... | <u>6.285.444</u> | <u>5.208</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT..... | <u>6.423.683</u> | <u>34.376</u> |
| PASSIVER I ALT..... | <u>8.960.935</u> | <u>65.284</u> |

NOTER

| | | 2014 |
|---|----------------|---------------|
| | | i tkr. |
| 1 DRIFTSOMKOSTNINGER | | |
| Reparation og vedligeholdelse..... | 45.499 | 0 |
| Forsikring..... | 48.953 | 42 |
| Ejendomsadministration..... | 36.567 | 44 |
| Andel af driftsomkostninger, incl. regulering tidl. år..... | -61.636 | 12 |
| | <u>69.383</u> | <u>98</u> |
| | | |
| 2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER | | |
| Selskabs- og ejendomsadministration..... | 162.117 | 207 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance..... | 45.000 | 34 |
| Udenlandsk revisor..... | 11.854 | 16 |
| Advokat..... | 25.666 | 8 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring mv..... | 7.128 | 8 |
| Bestyrelseshonorarer 2014 og 2015..... | 145.000 | 55 |
| Konsulenthonorar..... | 128.592 | 58 |
| Rejseomkostninger..... | 0 | 3 |
| Øvrige administrationsomkostninger..... | 15.488 | 9 |
| | <u>540.845</u> | <u>398</u> |

| | | 2014 i tkr. |
|---|--------------------------|----------------------|
| 3 FINANSIERINGSINDTÆGTER, NETTO | | |
| Finansieringsudgifter: | | |
| Renter, pengeinstitut 1. prioritet..... | 372.162 | 1.343 |
| Renter, pengeinstitut 2. prioritet..... | 0 | 65 |
| Renter, bank..... | 438 | 0 |
| ApS Komplementarselskabet Karlskrona II, Sverige..... | 5.374 | 5 |
| Leverandører og andre renter..... | 6.318 | 0 |
| Ikke fradragsberettigede renter, skattekonto..... | 0 | 1 |
| Bankgebyrer..... | 2.912 | 5 |
| | <u>387.204</u> | <u>1.419</u> |
| Finansieringsindtægter: | | |
| Ikke skattepligtige renter, skattekonto..... | 2.508 | 0 |
| Kursgevinst, valuta..... | 428.808 | 203 |
| | <u>431.316</u> | <u>203</u> |
| FINANSIERINGSINDTÆGTER, NETTO..... | <u><u>-44.112</u></u> | <u><u>1.216</u></u> |
| 4 VÆRDIREGULERING, NETTO | | |
| Ejendomme, værdiregulering i året..... | -918.360 | -6.737 |
| Renteswap, værdiregulering i året..... | -325.053 | -1.026 |
| Finansiering, værdiregulering i året..... | -564.144 | 1.932 |
| Salgshonorar..... | -1.343.215 | 0 |
| | <u><u>-3.150.772</u></u> | <u><u>-5.831</u></u> |

5 INVESTERINGSEJENDOMME

| | SEK | DKK |
|--|-------------|--------------|
| Kostpris 1. januar 2015..... | 64.848.427 | 53.188.680 |
| Årets tilgang | 0 | 0 |
| Årets afgang | -64.848.427 | -53.188.680 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kostpris 31. december 2015 (valutakurs 2003 SEK 82,02).... | 0 | 0 |
| Værdiregulering 1. januar 2015..... | 14.751.573 | 9.345.080 |
| Værdireguleringer i året | -14.751.573 | -9.345.080 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Værdiregulering 31. december 2015..... | 0 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015..... | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Valutakurs, statusdag..... | | <u>81,22</u> |

6 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

| | 2015 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>25.373</u> |

7 OVERFØRT RESULTAT

| | |
|--|-------------------|
| Saldo 1. januar 2015..... | 26.542.525 |
| Årets overførsel..... | -2.451.703 |
| Årets beregnede svenske virksomhedsskat..... | -6.019.670 |
| Årets udlodning..... | -19.898.900 |
| | <u>-1.827.748</u> |
| Saldo 31. december 2015..... | <u>-1.827.748</u> |

| 8 ANDEN GÆLD | | 2015 |
|------------------------------|--|--------------|
| | | i kr. |
| Skyldig revisor, dansk..... | | 45.000 |
| Skyldig revisor, svensk..... | | 16.650 |
| | | <hr/> |
| | | 61.650 |
| | | <hr/> <hr/> |