

# **K/S Sundsvall, Sverige**

CVR-nr. 25 48 71 92

## **Årsrapport for 2012**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.05.13

Jan Børjesson  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**København**  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Virksomhedsoplysninger m.v.         | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9       |
| Anvendt regnskabspraksis            | 10 - 12 |
| Noter                               | 13 - 14 |

---

---

**Virksomheden**

---

K/S Sundsvall, Sverige  
c/o Lett Advokatfirma  
Vester Alle 4  
8000 Aarhus C

Hjemsted: Aarhus  
CVR-nr.: 25 48 71 92

---

**Bestyrelse**

---

Steen Linderstrøm-Lang, formand

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for K/S Sundsvall, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2013

**Bestyrelsen**

Steen Linderstrøm-Lang  
Formand

**Til ejeren i K/S Sundsvall, Sverige**

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sundsvall, Sverige for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på det i note 1 anførte, hvor ledelsen redegør for at årsrapporten aflægges efter realisationsprincippet, da selskabet har afhændet sin ejendom i indeværende regnskabsår og herefter planlægges afviklet.

### **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 2. april 2013

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Piilgaard Henschel

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet har bestået af udlejning af fast ejendom. Ejendommen er solgt i indeværende regnskabsår.

### **Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK -1.306.811 mod t.DKK -10.133 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.094.566.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note |                                | 2012<br>DKK       | 2011<br>t.DKK  |
|------|--------------------------------|-------------------|----------------|
|      | <b>Bruttotab</b>               | <b>-1.050.986</b> | <b>688</b>     |
| 2    | Andre finansielle indtægter    | 304.920           | 745            |
| 3    | Andre finansielle omkostninger | -560.745          | -11.566        |
|      | <b>Årets resultat</b>          | <b>-1.306.811</b> | <b>-10.133</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|  |                   |                   |                |
|--|-------------------|-------------------|----------------|
|  | Overført resultat | -1.306.811        | -10.133        |
|  | <b>I alt</b>      | <b>-1.306.811</b> | <b>-10.133</b> |

| <b>AKTIVER</b>  |  | 31.12.12         | 31.12.11      |
|-----------------|--|------------------|---------------|
| Note            |  | DKK              | t.DKK         |
|                 | Investeringsejendomme                        | 0                | 22.606        |
| 4               | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>0</b>         | <b>22.606</b> |
|                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>0</b>         | <b>22.606</b> |
|                 | Andre tilgodehavender                        | 1.146.181        | 286           |
|                 | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>1.146.181</b> | <b>286</b>    |
|                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>736.283</b>   | <b>590</b>    |
|                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>1.882.464</b> | <b>876</b>    |
|                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.882.464</b> | <b>23.482</b> |
| <br>            |  |                  |               |
| <b>PASSIVER</b> |  |                  |               |
|                 | Virksomhedskapital                           | 3.047.496        | 3.047         |
|                 | Overført resultat                            | -1.952.930       | 3.467         |
| 5               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>1.094.566</b> | <b>6.514</b>  |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter               | 0                | 15.897        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>0</b>         | <b>15.897</b> |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 218.915          | 327           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 118.836          | 117           |
|                 | Anden gæld                                   | 450.147          | 627           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>787.898</b>   | <b>1.071</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>787.898</b>   | <b>16.968</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>1.882.464</b> | <b>23.482</b> |

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje ved udlejning af ejendommen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ledelse og administration af selskabet.

### Værdireguleringer

Værdireguleringer omfatter årets regulering af ejendom og prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## BALANCE

### Investeringsejendom

Investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Opgørelse af dagsværdien foretages af ledelsen i samarbejde med rådgivere indenfor ejendomsbranchen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. nettoindtægten - beregnet som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseret med fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Investeringsejendomme bestemt for salg indregnes til forventet realisationsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansille gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer".

Anden gæld måles til amortiseret kostpris.

### Skat

Regnskabet indeholder ikke skat, idet kommanditselskabet ikke er selvstændig skattepligtig. Resultatet indgår i de enkelte kommanditisters respektive indkomstopgørelser.

### Resultatfordeling og egenkapital

Årets resultat og balanceposter fordeles blandt kommanditisterne i forhold til deres andel af kommanditkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### 1. Skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende skøn og vurderinger væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har solgt sin ejendom i indeværende regnskabsår og forventes derfor afviklet i 2013. På denne baggrund har ledelsen besluttet, at aflægge årsrapporten efter realisationsprincippet ligesom sidste regnskabsår.

### 2. Andre finansielle indtægter

|                              |         |     |
|------------------------------|---------|-----|
| Øvrige finansielle indtægter | 304.920 | 745 |
| I alt                        | 304.920 | 745 |

### 3. Andre finansielle omkostninger

|                                 |         |        |
|---------------------------------|---------|--------|
| Øvrige finansielle omkostninger | 560.745 | 11.566 |
| I alt                           | 560.745 | 11.566 |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris pr. 31.12.11                               | 22.637.561                 |
| Afgang i året                                       | -22.637.561                |
| Kostpris pr. 31.12.12                               | 0                          |
| Opskrivninger pr. 31.12.11                          | -30.742                    |
| Opskrivninger pr. 31.12.12                          | -30.742                    |
| Årets tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger | -30.742                    |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12                  | -30.742                    |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12                  | 0                          |

**5. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|-------------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i> |                         |                      |
| Saldo pr. 01.01.11                              | 1.800.040               | 13.599.771           |
| Kontant kapitalforhøjelse                       | 1.247.456               | 0                    |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                       | -10.132.507          |
| Saldo pr. 31.12.11                              | 3.047.496               | 3.467.264            |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i> |                         |                      |
| Saldo pr. 01.01.12                              | 3.047.496               | 3.467.264            |
| Kontant kapitalnedsættelse                      | 0                       | -4.113.383           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                       | -1.306.811           |
| Saldo pr. 31.12.12                              | 3.047.496               | -1.952.930           |