

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 Stenungsund / Kristianstad, Sverige

CVR-nr. 27 98 88 73

Årsrapport

2012

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/14 2013.



Direktør

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Stenungsund / Kristianstad, 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 indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2013.

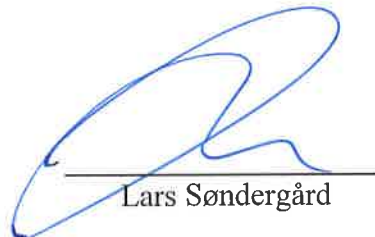
Bestyrelse



Jørn Heilberg



Niels Overvad Bruun



Lars Søndergård

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Stenungsund / Kristianstad, Sverige.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Stenungsund / Kristianstad, 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvor selskabets 1. prioritet er opsagt. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering. Dette i kombination med eventuelt yderligere investorindskud eller hel eller delvis salg af ejendomme, danner baggrund for, at årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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 21. marts 2013.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Stenungsund / Kristianstad, Sverige c/o Pronordia A/S Rådhuspladsen 16, 1. 1550 København CVR-nr.: 27 98 88 73 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Stenungsund / Kristianstad, Sverige
Bestyrelse	Jørn Heilberg Niels Overvad Bruun Lars Søndergård
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. 2.171.469, anses for tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på kr. 3.893.419, hvilket anses for tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 22.004.896.

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 7,40% er dagsværdien for ejendomme 71,8 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 4,5 mio. kr. og ca. 5,2 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 1. prioritets finansieringskilde udløb i slutningen af februar 2013. Lånet er pt. forlænget til september 2013 og der arbejdes på forskellige løsningsmodeller og alternative finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Stenungsund / Kristianstad, 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

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

Driftsomkostninger

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

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

Investerings ejendommen

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.

Investerings ejendommen 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 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	5.751.875	5.494
(2) Driftsomkostninger.....	497.412	561
BRUTTORESULTAT.....	5.254.463	4.933
(3) Administrationsomkostninger.....	401.114	606
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	4.853.349	4.327
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	2.681.880	3.277
DRIFTSRESULTAT.....	2.171.469	1.050
(5) Værdiregulering.....	1.721.950	945
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT.....	3.893.419	1.995
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	3.893.419	1.995
	3.893.419	1.995

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

AKTIVER

Noter		2011 i tkr.	
ANLÆGSAKTIVER			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER			
(6)	Investeringsejendomme.....	71.846.930	68.780
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	71.846.930	68.780
OMSÆTNINGSAKTIVER			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	128.181	0
	Tilgodehavende ejendomsskat, Sverige.....	55.481	53
	Andre tilgodehavender.....	41.945	75
	Periodeafgrænsningsposter.....	37.913	34
	Tilgodehavender i alt.....	263.520	162
(11)	Likvide beholdninger.....	2.731.836	3.189
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	2.995.356	3.351
	AKTIVER I ALT.....	74.842.286	72.131

PASSIVER

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	1.321.300	1.321
(8) Overført resultat.....	20.683.596	16.790
EGENKAPITAL I ALT.....	22.004.896	18.111
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
ApS Kompl. Stenungsund / Kristianstad, Sverige.....	15.917	169
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	15.917	169
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Pengeinstitutter.....	51.412.600	51.691
Renteswap forpligtelse.....	198.086	1.048
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	223.306	294
(10) Anden gæld.....	472.769	226
Periodeafgrænsningsposter.....	514.712	592
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	52.821.473	53.851
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	52.837.390	54.020
PASSIVER I ALT.....	74.842.286	72.131

(11) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 FORTSAT DRIFT M.V.

Selskabets 1. prioritets finansieringskilde udløb i slutningen af februar 2013. Lånet er pt. forlænget til september 2013 og der arbejdes på forskellige løsningsmodeller og alternative finansieringskilder. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering. I det omfang selskabet vil mangle likviditet som følge af krav fra långivere omkring afvikling af nuværende lån, vil der om muligt blive tilført den fornødne likviditet via ekstra indskud fra investorkredsen – eller via helt eller delvis salg.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER	2011 i tkr.	
Forsikringer og abonnementer.....	31.798	64
Reparation og vedligeholdelse.....	238.862	277
Renholdelse.....	68.866	173
Øvrige omkostninger.....	157.886	47
	<u>497.412</u>	<u>561</u>
3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
Selskabs- og ejendomsadministration.....	260.164	247
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	39.213	37
Udenlandsk revisor.....	17.864	17
Bestyrelseshonorarer.....	45.074	42
Konsulentydelse.....	4.523	253
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	10.081	10
Øvrige omkostninger.....	24.195	0
	<u>401.114</u>	<u>606</u>
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitut.....	2.682.984	3.342
Kurstab, valuta.....	15.261	0
Bankgebyrer mv.....	6.864	6
Ej fradragsberettigede omkostninger.....	678	0
ApS Kompl. Stenungsund / Kristianstad, Sverige.....	19.289	24
	<u>2.725.076</u>	<u>3.372</u>

**2011
i tkr.**

Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	40.885	27
Renter, andre.....	1.998	27
Renter, ej skattepligtige.....	313	1
Kursgevinst, valuta.....	0	40
	<u>43.196</u>	<u>95</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	 2.681.880	 3.277

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	3.067.140	966
Renteswap, værdiregulering i året.....	849.611	425
Finansiering, værdiregulering i året.....	-2.194.801	-446
	<u>1.721.950</u>	<u>945</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	69.615.178	55.903.738
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<u>69.615.178</u>	<u>55.903.738</u>
 Kostpris 31. dec. 2012 (val.kurs 2004/05 SEK 82,50/79,46)	 69.615.178	 55.903.738
 Værdiregulering 1. januar 2012.....	 12.834.822	 12.876.052
Dagsværdireguleringer i året	0	3.067.140
	<u>12.834.822</u>	<u>15.943.192</u>
 Værdiregulering 31. december 2012.....	 12.834.822	 15.943.192
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	 82.450.000	 71.846.930
 Valutakurs, statusdag.....		<u>87,14</u>
 Afkastkrav til ejendomme.....		<u>7,40</u>

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 13.213.....	1.321.300
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 150.000.....	15.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	220.049

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	16.790.177
Årets overførsel.....	3.893.419
Saldo 31. december 2012.....	20.683.596

9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	59.000.000	87,14	51.412.600

(Afdrag i året SEK 2.964.139)

10 ANDEN GÆLD

Revisor.....	39.213
Udenlandsk revisor.....	21.785
Moms.....	366.513
Diverse.....	45.258
	472.769

11 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er som sikkerhed for bankgæld udstedt pant i ejendomme på t.SEK 68.360, svarende til t.DKK 59.569.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.