

K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(10. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 18 34

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

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse om de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2014

I bestyrelsen:

Palle Thorup Røge (formand)

Mogens Vang

Jens Glindorf

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, at 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 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 2. april 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 27 72 18 34 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2013
Komplementar	Karlskrona, Växjö, Karlshamn 2004 ApS
Bestyrelse	Palle Thorup Røge (formand) Mogens Vang Jens Glindorf
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk. -604.

Ejendommen beliggende i Växjö er solgt i regnskabsåret.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 3.775.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 4.380.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. 3.173.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Mellemværender i udenlandsk valuta

Balanceposter og mellemværender i udenlandsk valuta (SEK) optages til statusdagens kurs (SEK 83,56). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 86,24). Valutakursregulering medtages i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelte med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

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

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages som udgangspunkt ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter		3.354.719	3.970.423
Driftsomkostninger	2	48.123	-92.130
Nettoleje		3.402.842	3.878.293
Administrationsomkostninger	3	-672.335	-346.144
Resultat før finansielle poster		2.730.507	3.532.149
Finansielle indtægter	4	5.511	9.175
Finansielle omkostninger	5	-3.340.253	-2.874.734
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		-604.235	666.590
Værdireguleringer	6	-3.775.343	-12.170.146
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-4.379.578</u></u>	<u><u>-11.503.556</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.379.578	-11.503.556
		<u><u>-4.379.578</u></u>	<u><u>-11.503.556</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	38.245.000	50.236.000
Materielle anlægsaktiver i alt		38.245.000	50.236.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		38.245.000	50.236.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	776.466	203.473
Tilgodehavender i alt		776.466	203.473
Likvide beholdninger		466.117	1.305.844
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.242.583	1.509.317
AKTIVER I ALT		39.487.583	51.745.317

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 7.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		3.800.000	3.000.000
Overført resultat		-627.099	3.752.479
EGENKAPITAL I ALT	9	<u>3.172.901</u>	<u>6.752.479</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, SEK	10	25.013.325	32.000.203
Prioritetsgæld og kreditinstitutter, DKK	11	6.563.554	7.524.452
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>31.576.879</u>	<u>39.524.655</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld, SEK	10	0	1.323.657
Kortfristet del af langfristet gæld, DKK	11	651.768	624.707
Bankgæld, kassekredit med maks. SEK 2.415.000		2.156.346	1.457.360
Leverandørgæld		672.029	62.078
Anden gæld	12	796.528	1.027.997
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		461.132	972.384
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.737.803</u>	<u>5.468.183</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>36.314.682</u>	<u>44.992.838</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.487.583</u>	<u>51.745.317</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2013 dkk	2012 dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	97.184	89.043
Andel af driftsomkostninger	-183.996	-2.443
Vedligeholdelse	32.016	0
Gebyrer m.v.	6.673	5.530
	-48.123	92.130
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	172.303	168.100
Advokathonorar	43.292	0
Konsulenthonorarer	323.540	51.221
Honorar, forældelse	4.000	0
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	27.597	27.804
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.275	4.795
Gruppelivsforsikring	24.456	23.224
Diverse omkostninger	1.872	0
	672.335	346.144
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	1.712	5.722
Renter, debitorer	3.799	3.453
	5.511	9.175

NOTER

	<u>2013</u> dkk	<u>2012</u> dkk
5 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, HSH Nordbank	2.259.076	1.697.761
Renteudgifter, prioritetslån, FS Bank	504.648	577.253
Renteudgifter, kreditinstitutter, FS Bank	103.715	59.967
Renteudgifter, komplementarselskab	10.288	9.747
Renter, øvrige	43	0
Kurstab, valuta	453.557	524.028
Ej fradragsberettigede renter	8.926	5.978
	<u>3.340.253</u>	<u>2.874.734</u>
6 Værdireguleringer		
Realiseret tab ved salg af ejendom i Växjö	-6.935.928	0
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.552.469	-13.197.044
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-2.423.791	2.144.044
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 10	809.470	239.416
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 10	1.447.209	-1.028.772
Urealiserede kursgevinster og -tab på andre poster	775.228	-327.790
	<u>-3.775.343</u>	<u>-12.170.146</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	51.063.078	51.063.078
Årets til- / afgang	-12.119.678	0
	<u>38.943.400</u>	<u>51.063.078</u>
Anskaffelsessum ultimo	38.943.400	51.063.078
Anskaffelsessum ultimo, SEK	47.585.338	62.394.497
Regulering til dagsværdi primo	-827.078	10.225.922
Årets regulering, afkastrelateret	2.552.469	-13.197.044
Årets regulering, kursrelateret	-2.423.791	2.144.044
	<u>-698.400</u>	<u>-827.078</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	-698.400	-827.078
Dagsværdi	<u>38.245.000</u>	<u>50.236.000</u>
Dagsværdi , SEK	45.770.000	57.650.000
Afkastkrav	8,50%	8,50%
8 Tilgodehavender		
Skattekonto, Sverige	0	279
Fælles- og varmeregnskab	143.212	143.781
Vandskade, forsikringssum tilgode	421.614	0
Tilgodehavende moms, Danmark	22.537	30.076
Tilgodehavende moms, Sverige	189.103	29.337
	<u>776.466</u>	<u>203.473</u>
Tilgodehavender i alt	<u>776.466</u>	<u>203.473</u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	7.000.000	7.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 42.857, primo	3.000.000	3.000.000
Ændring i året	800.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
70 kommanditanparter á kr. 54.286, ultimo	3.800.000	3.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	3.200.000	4.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	45.714	57.143
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	3.752.479	15.256.035
Overført af årets resultat	-4.379.578	-11.503.556
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-627.099	3.752.479
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	3.172.901	6.752.479
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Langfristede gældsforpligtelser, SEK		
HSH Nordbank	23.813.780	26.584.200
HSH Nordbank	0	3.283.436
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, til optagelseskurs	23.813.780	29.867.636
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	29.023.498	36.401.750
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	3.456.224	2.666.868
Årets værdiregulering, renterelateret	-809.470	-239.416
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.447.209	1.028.772
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	1.199.545	3.456.224
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	25.013.325	33.323.860
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	29.934.568	38.241.749
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	25.013.325	32.000.203
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	25.013.325	32.000.203
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.323.657
	<hr/>	<hr/>
11 Langfristede gældsforpligtelser, DKK		
FS Bank	7.215.322	8.149.159
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	3.342.400	4.426.974
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.221.154	3.097.478
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	6.563.554	7.524.452
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	651.768	624.707
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Karlskrona, Växjö, Karlshamn 2004 ApS	147.471	139.712
Skyldige renter	233.125	227.468
Skyldig ejendomsskat, Sverige	285.792	588.979
Skyldige omkostninger	130.140	71.838
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	796.528	1.027.997
	<hr/>	<hr/>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 38.245 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.