

K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(14. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 18 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

Ditte Kjærgaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	10
Noter til årsrapporten	11 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet stadigvæk opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fortsat fravælges.

København, den 30. maj 2018

I bestyrelsen:

Palle Thorup Røge (formand)

Mogens Vang

Jens Glindorf

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn c/o Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 27 72 18 34
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2017
Komplementar	Karlskrona, Växjö, Karlshamn 2004 ApS
Bestyrelse	Palle Thorup Røge (formand) Mogens Vang Jens Glindorf
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Efter salg af selskabets ejendomme i 2016, har selskabet ingen aktivitet.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -115.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 115.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -69.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Selskabet forventes at blive afmeldt i 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn for 2017 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.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på 75,63 (77,83 pr. 31/12 2016).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for et normalår sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i vurderet normalår. Der er i det vurderede normalår taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger og vedligeholdelse. Driftsresultatet af normalåret divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter		0	419.764
Driftsomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-242.587</u>
Nettoleje		0	177.177
Administrationsomkostninger	2	<u>-105.635</u>	<u>-1.381.450</u>
Resultat før finansielle poster		-105.635	-1.204.273
Finansielle indtægter	3	0	551.751
Finansielle omkostninger	4	<u>-8.886</u>	<u>-246.334</u>
Resultat før værdiregulering m.v.		-114.521	-898.856
Værdireguleringer	5	<u>0</u>	<u>-580.583</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>-114.521</u></u>	<u><u>-1.479.439</u></u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-114.521</u>	<u>-1.479.439</u>
		<u><u>-114.521</u></u>	<u><u>-1.479.439</u></u>

BALANCE PR. 31. december 2017

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	7	<u>67.590</u>	<u>256.094</u>
Tilgodehavender i alt		<u>67.590</u>	<u>256.094</u>
Likvide beholdninger		<u>145.049</u>	<u>918.804</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>212.639</u>	<u>1.174.898</u>
AKTIVER I ALT		<u>212.639</u>	<u>1.174.898</u>

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 16.100.000.			
Kontant andel af indskudskapital		11.277.440	11.277.440
Overført resultat		-11.346.715	-11.232.194
EGENKAPITAL I ALT	8	-69.275	45.246
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	9	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	9	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance	10	0	0
Anden gæld	11	281.914	1.129.652
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		281.914	1.129.652
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		281.914	1.129.652
PASSIVER I ALT		212.639	1.174.898
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	0	36.605
Andel af driftsomkostninger	0	205.982
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	0	242.587
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	50.000	184.608
Advokathonorar	15.000	29.544
Bestyrelseshonorar	0	275.001
Revision, Danmark	0	21.000
Regnskabsudarbejdelse	2.500	2.500
Revisor, Sverige	26.663	22.984
Advokathonorar, salg af ejendomme	0	170.247
Mægler, salg af ejendomme	0	447.923
Habro, salg af ejendomme	0	200.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Rejseomkostninger	0	7.782
Diverse omkostninger	0	3.664
Gebyrer m.v.	8.253	12.978
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	105.635	1.381.450
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, tilgodehavender låneaftaler, investorer	0	81.096
Kursgevinst, valuta	0	470.600
Ej skattepligtige renter	0	55
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	0	551.751
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, HSH Nordbank	0	157.134
Renteudgifter, prioritetslån, LMN Finance	0	72.638
Renteudgifter, bank	231	1.844
Renteudgifter, komplementarselskab	0	12.120
Ej fradragsberettigede renter	2.462	2.598
Kurstab, valuta	6.193	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	8.886	246.334
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> <u>dkk</u>	<u>2016</u> <u>dkk</u>
5 Værdireguleringer		
Realiseret tab, salg af ejendom	0	-13.347.824
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	12.861.462
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	0	295.938
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 9	0	-212.528
Kursregulering langfristet gæld, jf. note 10	0	-177.631
	<u>0</u>	<u>-580.583</u>
Værdireguleringer i alt	0	-580.583
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	0	38.943.400
Årets til- / afgang	0	-38.943.400
	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo, SEK	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi primo	0	-13.157.400
Årets regulering, afkastrelateret	0	12.861.462
Årets regulering, kursrelateret	0	295.938
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdi, SEK	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
7 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorer	15.897	184.315
Tilgodehavende, refusionsopgørelse	45.075	0
Tilgodehavende forsikring	0	17.694
Fælles- og varmeregnskab	0	3.699
Tilgodehavende, udlæg for lejere	0	24.894
Tilgodehavende moms, Danmark	0	25.471
Tilgodehavende moms, Sverige	6.618	0
Skattekonto, Sverige	0	21
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	67.590	256.094
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	7.000.000	7.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 100.000, primo	7.000.000	7.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	7.000.000	7.000.000
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 130.000, primo	9.100.000	9.100.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 130.000, ultimo	9.100.000	9.100.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 61.106, primo	4.277.440	7.219.213
Ændring i året	0	-2.941.773
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 61.106, ultimo	4.277.440	4.277.440
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra HSH Nordbank AG ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
8 Egenkapital, fortsat		
Samlet Indskudskapital udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 230.000, primo	16.100.000	16.100.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 230.000, ultimo	16.100.000	16.100.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
70 kommanditanparter á kr. 161.106, primo	11.277.440	14.219.213
Ændring i året	0	-2.941.773
	<hr/>	<hr/>
70 kommanditanparter á kr. 161.106, ultimo	11.277.440	11.277.440
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-11.232.194	-9.724.819
Tab på investortilgodehavender	0	-27.936
Overført af årets resultat	-114.521	-1.479.439
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-11.346.715	-11.232.194
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-69.275	45.246
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2017	2016
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Prioritetsgæld, HSH Nordbank		
HSH Nordbank, til optagelseskurs	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering primo	0	-212.528
Årets kursregulering,	0	212.528
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
10 Prioritetsgæld, LMN Finance		
LMN Finance, til optagelseskurs	0	0
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	0	0
Kursregulering primo	0	-177.631
Årets kursregulering,	0	177.631
Kursregulering ultimo	0	0
Kursværdi, ultimo	0	0
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del, i alt	0	0
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	0
11 Anden gæld		
Mellemregning med Karlskrona, Växjö, Karlshamn 2004 ApS	170.977	173.729
Skyldig moms, Sverige	0	7.104
Skattekonto, Sverige	26.878	0
Skyldig til investorer	31.559	591.558
Skyldig ejendomsskat SE, 2015 og 2016	0	308.355
Skyldige omkostninger	52.500	48.906
Anden gæld i alt	281.914	1.129.652

12 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

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.