

K/S Karlskrona, Växjö, Karlshamn

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

Årsrapport for 2014

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27 72 18 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2015

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 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 22. april 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån forfalder til indfrielse i september 2015. Ledelsen forsøger i øjeblikket at sælge ejendommene og forventer på baggrund heraf, at der opnås provenu til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

De ekstraordinære kontante indskud fra kommanditister i 2014, som overstiger resthæftelsen, t.dkk 4.390, er klassificeret under anden gæld. I tilfælde af lukning af selskabet, træder denne gæld tilbage for betaling af øvrige gældsposter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 22. april 2015

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 2014
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 Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 633.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 9.260.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.626.

Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk. -2.254.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets finansiering

Lån hos HSH Nordbank udløber i september 2015. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld i 2014. Der arbejdes i øjeblikket på at sælge ejendommene til en pris, der kan indfri gælden, og det er ledelsens forventning at dette falder på plads i løbet af 2015.

Der er i 2014 sket nedbringelse af gælden til LMN Finance ved ekstraordinære kontante indskud fra enkelte kommanditister. Såfremt selskabets ejendom sælges, skal den resterende gæld til LMN Finance indfries, og de kommanditister, der ikke har foretaget ekstraordinære kontante indskud i 2014, har kautioneret overfor LMN Finance for restgælden.

De ekstraordinære kontante indskud fra kommanditister i 2014, som overstiger resthæftelsen, t.dkk 4.390, er klassificeret under anden gæld. I tilfælde af lukning af selskabet, træder denne gæld tilbage for betaling af øvrige gældsposter.

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 2014 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 78,56 (83,56 pr. 31/12 2013).

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.

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 2014

	Note	2014 dkk	2013 dkk
Lejeindtægter		2.817.956	3.354.719
Driftsomkostninger	2	-98.422	48.123
Nettoleje		2.719.534	3.402.842
Administrationsomkostninger	3	-578.136	-672.335
Resultat før finansielle poster		2.141.398	2.730.507
Finansielle indtægter	4	296.798	5.511
Finansielle omkostninger	5	-1.805.142	-3.340.253
Resultat før dagsværdiregulering m.v.		633.054	-604.235
Værdireguleringer	6	-9.259.547	-3.775.343
ÅRETS RESULTAT		-8.626.493	-4.379.578
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.626.493	-4.379.578
		-8.626.493	-4.379.578

BALANCE PR. 31. december 2014

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	<u>26.925.000</u>	<u>38.245.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>26.925.000</u>	<u>38.245.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>26.925.000</u>	<u>38.245.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	<u>521.960</u>	<u>776.466</u>
Tilgodehavender i alt		<u>521.960</u>	<u>776.466</u>
Likvide beholdninger		<u>742.595</u>	<u>466.117</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.264.555</u>	<u>1.242.583</u>
AKTIVER I ALT		<u>28.189.555</u>	<u>39.487.583</u>

BALANCE PR. 31. december 2014

PASSIVER

	Note	31.12.2014 dkk	31.12.2013 dkk
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 7.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		7.000.000	3.800.000
Overført resultat		-9.253.592	-627.099
		<u> </u>	<u> </u>
EGENKAPITAL I ALT	9	-2.253.592	3.172.901
		<u> </u>	<u> </u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	0	25.013.325
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	0	6.563.554
		<u> </u>	<u> </u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	31.576.879
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, HSH Nordbank	10	21.710.840	0
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	3.205.961	651.768
Bankgæld, kassekredit med maks. SEK 2.415.000		0	2.156.346
Leverandørgæld		0	672.029
Anden gæld	12	5.526.346	796.528
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	461.132
		<u> </u>	<u> </u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		30.443.147	4.737.803
		<u> </u>	<u> </u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		30.443.147	36.314.682
		<u> </u>	<u> </u>
PASSIVER I ALT		28.189.555	39.487.583
		<u> </u>	<u> </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.

Selskabets finansiering

Lån hos HSH Nordbank udløber i september 2015. Gælden er derfor præsenteret som kortfristet gæld i 2014. Der arbejdes i øjeblikket på at sælge ejendommene til en pris, der kan indfri gælden, og det er ledelsens forventning at dette falder på plads i løbet af 2015.

Der er i 2014 sket nedbringelse af gælden til LMN Finance ved ekstraordinære kontante indskud fra enkelte kommanditister. Såfremt selskabets ejendom sælges, skal den resterende gæld til LMN Finance indfries, og de kommanditister, der ikke har foretaget ekstraordinære kontante indskud i 2014, har kautioneret overfor LMN Finance for restgælden.

De ekstraordinære kontante indskud fra kommanditister i 2014, som overstiger resthæftelsen, t.dkk 4.390, er klassificeret under anden gæld. I tilfælde af lukning af selskabet, træder denne gæld tilbage for betaling af øvrige gældsposter.

	2014	2013
	dkk	dkk
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration	70.236	97.184
Andel af driftsomkostninger	15.265	-183.996
Vedligeholdelse	0	32.016
Gebyrer m.v.	12.921	6.673
	98.422	-48.123
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	176.610	172.303
Advokathonorar	76.720	43.292
Konsulenthonorarer	204.861	323.540
Honorar, forældelse	0	4.000
Bestyrelseshonorar	50.001	50.000
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revisor, Sverige	9.553	27.597
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.275
Gruppelivsforsikring	25.848	24.456
Rejseomkostninger	5.542	0
Diverse omkostninger	3.752	1.872
	578.136	672.335
Administrationsomkostninger i alt	578.136	672.335

NOTER

	2014 dkk	2013 dkk
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	507	1.712
Renter, investorer	347	0
Renter, debitorer	7.382	3.799
Kursgevinst, valuta	286.330	0
Ej skattepligtige renter	2.232	0
Finansielle indtægter i alt	296.798	5.511
5 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, HSH Nordbank	1.209.543	2.259.076
Renteudgifter, prioritetslån, LMN Finance	523.423	504.648
Renteudgifter, kreditinstitutter, FS Bank	56.067	103.715
Renteudgifter, komplementarselskab	10.861	10.288
Renter, øvrige	109	43
Kurstab, valuta	0	453.557
Ej fradragsberettigede renter	5.139	8.926
Finansielle omkostninger i alt	1.805.142	3.340.253
6 Værdireguleringer		
Realiseret tab ved salg af ejendom i Växjö	0	-6.935.928
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-9.606.754	2.552.469
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.713.246	-2.423.791
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 10	651.409	809.470
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 10	1.404.737	1.447.209
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 11	0	0
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 11	4.307	309.130
Urealiserede kursgevinster og -tab på andre poster	0	466.098
Værdireguleringer i alt	-9.259.547	-3.775.343
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	38.943.400	51.063.078
Årets til- / afgang	0	-12.119.678
Anskaffelsessum ultimo	38.943.400	38.943.400
Anskaffelsessum ultimo, SEK	47.585.338	47.585.338
Regulering til dagsværdi primo	-698.400	-827.078
Årets regulering, afkastrelateret	-9.606.754	2.552.469
Årets regulering, kursrelateret	-1.713.246	-2.423.791
Regulering til dagsværdi ultimo	-12.018.400	-698.400
Dagsværdi	26.925.000	38.245.000
Dagsværdi, SEK	34.273.168	45.770.000
Afkastkrav	9,25%	8,50%

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, investorer	385.202	0
Fælles- og varmeregnskab	50.353	143.212
Tilgodehavende, udlæg for lejere	2.111	0
Vandskade, forsikringssum tilgode	0	421.614
Tilgodehavende moms, Danmark	84.294	22.537
Tilgodehavende moms, Sverige	0	189.103
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	521.960	776.466
	<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. 54.286, primo	3.800.000	3.000.000
Ændring i året	3.200.000	800.000
	<u> </u>	<u> </u>
70 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	7.000.000	3.800.000
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	0	3.200.000
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	0	45.714
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-627.099	3.752.479
Overført af årets resultat	-8.626.493	-4.379.578
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-9.253.592	-627.099
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-2.253.592	3.172.901
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditisterne har ud over resthæftelsen overfor kommanditselskabet på individuel basis påtaget sig en yderligere hæftelse på i alt t.dkk 1.540. Den yderligere hæftelse er subsidiær i henhold til resthæftelsen og er påtaget som en selvskyldnerkaution for kommanditistens forholdsmæssige andel af kommanditselskabets nuværende og fremtidige forpligtelser. Den enkelte kommanditist kan ikke gøre noget regreskrav gældende mod komplementaren eller de øvrige kommanditister for indbetalinger foretaget under den yderligere hæftelse. Det er noteret i kommanditselskabets ejerbog, hvilke kommanditister, der har påtaget sig den yderligere hæftelse. Den yderligere hæftelse fordeler sig således:

År	Antal <u>Anparter</u>	Hæftelse <u>pr. anpart</u>	Hæftelse <u>i alt</u>
2014	28	25.000	700.000
2014	7	120.000	840.000
			<u> </u>
I alt			1.540.000
			<u> </u>

Selskabets långivere, HSH Nordbank og LMN Finance, er afskåret fra at gøre den yderligere hæftelse påtaget i 2014 gældende.

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Langfristede gældsforpligtelser, HSH Nordbank		
HSH Nordbank, til optagelseskurs	22.567.441	23.813.780
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	27.504.498	29.023.498
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	1.199.545	3.456.224
Årets værdiregulering, renterelateret	-651.409	-809.470
Årets værdiregulering, kursrelateret	-1.404.737	-1.447.209
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	-856.601	1.199.545
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	21.710.840	25.013.325
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	27.635.998	29.934.568
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	25.013.325
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	25.013.325
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	21.710.840	0
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2014	2013
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
11 Langfristede gældsforpligtelser, LMN Finance		
LMN Finance, til optagelseskurs	3.519.398	7.524.452
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	4.080.908	8.634.900
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	-309.130	0
Årets værdiregulering, renterelateret	0	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	-4.307	-309.130
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	-313.437	-309.130
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi	3.205.961	7.215.322
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	4.080.908	8.634.899
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	3.342.400
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	3.221.154
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	6.563.554
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.205.961	651.768
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Karlskrona, Växjö, Karlshamn 2004 ApS	155.683	147.471
Fællesregnskab, lejere 2013	240.071	0
Skyldig moms, Sverige	180.473	0
Skattekonto, Sverige	248.812	285.792
Skyldig til kommanditister	4.390.028	0
Skyldige renter	155.649	233.125
Skyldige omkostninger	155.630	130.140
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	5.526.346	796.528
	<hr/>	<hr/>
13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.kr. 26.925 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.