

**K/S Karlstad Bymidte II**  
**Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup**

---

**Årsrapport for**  
**2012**

---

**CVR-nr. 28 70 41 94**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2013.

---

Lars Georg Brandt  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Selskabsoplysninger**

- 4 Selskabsoplysninger

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for K/S Karlstad Bymidte II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. juni 2013

### **Bestyrelse**

Leif Bergvall Hansen

René Viborg

Ole Schmidt Pedersen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i K/S Karlstad Bymidte II**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlstad Bymidte II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

København, den 6. juni 2013

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

K/S Karlstad Bymidte II  
Tuborg Havnevej 19  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28 70 41 94  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
8. regnskabsår

**Bestyrelse**

Leif Bergvall Hansen  
René Viborg  
Ole Schmidt Pedersen

**Komplementar**

Komplementarselskabet Karlsted Bymidte II ApS

**Revision**

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Karlstad Bymidte II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-248.720</b>	<b>1.614</b>
Regulering til dagsværdi	0	11.410
Avance ved salg af ejendom	0	-8.988
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-248.720</b>	<b>4.036</b>
Andre finansielle indtægter	1.230	1
Andre finansielle omkostninger	-7.280	-2.875
<b>Resultat før skat</b>	<b>-254.770</b>	<b>1.162</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-254.770</b>	<b>1.162</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.162
Disponeret fra overført resultat	-254.770	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-254.770</b>	<b>1.162</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2012	2011
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	39
Andre tilgodehavender	232.455	1.153
Periodeafgrænsningsposter	0	39
Tilgodehavender i alt	<u>232.455</u>	<u>1.231</u>
Likvide beholdninger	<u>141.863</u>	<u>179</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>374.318</u></b>	<b><u>1.410</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>374.318</u></b>	<b><u>1.410</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	11.656.556	12.386
4	Kursreguleringer	-316.874	-352
5	Overført resultat	-11.414.515	-11.160
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-74.833</b>	<b>874</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	167
	Komplementarselskabet Karlstad Bymidte II ApS	122.712	126
	Anden gæld	326.439	243
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	449.151	536
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>449.151</b>	<b>536</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>374.318</b>	<b>1.410</b>

**6 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og administration af ejendommen.

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>2. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	0	62.242
Tilgang i årets løb	0	525
Afgang i årets løb	0	-62.767
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakursreguleringer 1. januar	0	16
Årets regulering	0	-16
<b>Valutakursreguleringer 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

### 3. Stamkapital

Stamkapital 1. januar	12.385.597	6.056
Yderligere indbetalt stamkapital 1/1	0	1.250
Yderligere indbetalt stamkapital i året	0	7.895
Hensættelse til tab på kapitaludvidelse	-729.041	-2.555
Tilbagetagne anparter	0	-260
	<u>11.656.556</u>	<u>12.386</u>

Selskabets vedtægtsmæssige stamkapital udgør 32.000.000 kr. fordelt på 1.000 andele af 32.000 kr.

### 4. Kursreguleringer

Kursreguleringer 1. januar	-351.218	-329
Årets valutakursregulering	34.344	-23
	<u>-316.874</u>	<u>-352</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-11.159.745	-12.322
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-254.770</u>	<u>1.162</u>
	<b><u>-11.414.515</u></b>	<b><u>-11.160</u></b>
<b>6. Eventualposter</b>		
Ingen.		