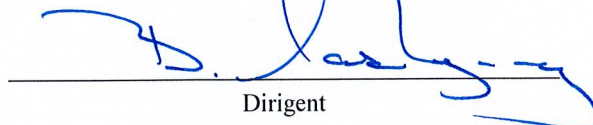


K/S ÖSTERSUND, SVERIGE  
Årsrapport for  
1. januar – 31. december 2012  
(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling

den 27/5 2013

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

CVR-nr.: 28 27 78 06

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet:** K/S Östersund, Sverige  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 27 78 06  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Komplementar:** ApS Komplementarselskabet Östersund, Sverige

**Bestyrelse:** Michael Stounberg (formand)  
Claus Andersen  
Kim Knudsen

**Revision:** MAZARS  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østerfælled Torv 10, 2. sal  
2100 København Ø

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse for 1. januar – 31. december 2012.....	8
Balance pr. 31. december 2012.....	9 - 10
Noter til årsregnskabet .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. januar – 31. december 2012 for K/S Östersund, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende

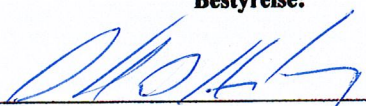
billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

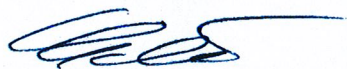
København, den 27. maj 2013

Bestyrelse:



---

Michael Stouberg



---

Claus Andersen



---

Kim Knudsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S Östersund, Sverige

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Östersund, Sverige for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 omfattende 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 nødvendigt 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 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 27. maj 2013

**MAZARS**

statsautoriseret revisionspartnerselskab

  
Jesper Pedersen  
statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret 2011 solgt selskabets ejendom med virkning fra den 30/9 2011.

Herefter er der ikke flere aktiviteter i selskabet, og selskabet vil i 2013 gå i solvent likvidation.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer til næste år et beskedent resultat.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, samt kommanditselskabets vedtægter.

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 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.

### Omregning af 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Skat:

Der hensættes ikke skat i årsrapporten, idet de enkelte kommanditister er selvstændigt skattepligtige af deres andel af resultatet.

Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendomme i kommanditisternes selvangivelser.

## BALANCEN

### Ejendomme

Ejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten – beregnet som mulige lejeindtægter eksklusive tomgang, fratrukket estimerede driftsomkostninger – kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

### Gæld

Prioritetsgæld i investeringsejendom måles til dagsværdi.

### Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver, netto:

Kursreguleringen af lån, som er anvendt til finansiering af ejendomme, modregnes i posten ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver”. Såfremt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver, netto bliver negativ, modregnes saldoen i overført resultat.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER 2012

	Note	2012	2011 t.kr.
Andre driftsindtægter .....		0	7.880
Andre eksterne omkostninger .....		994.775	1.102
<b>BRUTTORESULTAT:</b>		-994.775	6.778
Finansielle indtægter .....	1	545.712	3
Finansielle omkostninger .....	2	48.337	4.022
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>		-497.400	2.759
Værdiregulering .....		0	-13.393
<b>REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT:</b>		-497.400	-10.634
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>			
Overført til næste år .....		-497.400	14.135
Overført til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....		0	-24.769
		-497.400	-10.634

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
<b>AKTIVER:</b>			t.kr.
Andre tilgodehavender.....		7.644	2.060
<b>Tilgodehavender</b>		<u>7.644</u>	<u>2.060</u>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<u>170.237</u>	<u>13.475</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		<u>177.881</u>	<u>15.535</u>
<b>AKTIVER:</b>		<u><u>177.881</u></u>	<u><u>15.535</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

	Note	31.12.2012	31.12.2011 t.kr.
<b>PASSIVER:</b>			
Kontant andel af virksomhedskapital.....		86.700	87
Overført resultat.....		-148.545	13.139
<b>EGENKAPITAL:</b>	3	-61.845	13.226
Anden gæld.....		160.558	140
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	160.558	140
Kortfristet del af langfristet gæld.....		0	0
Leverandørgæld.....		6.614	2.122
Anden gæld.....		72.554	47
Periodeafgrænsningsposter.....		0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		79.168	2.169
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		239.726	2.309
<b>PASSIVER:</b>		177.881	15.535

## NOTER TIL REGNSKABET

Note	2012	2011
		t.kr.
<b>1 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Kursgevinst .....	518.916	0
Renteindtægter .....	26.796	3
	545.712	3
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteudgifter og gebyrer .....	48.337	3.836
Kursreguleringer .....	0	186
	48.337	4.022
<b>3 EGENKAPITAL</b>		
<b>Kontant andel af virksomhedskapitalen:</b>		
Den kontante andel af virksomhedskapitalen specificeres således:		
100 kommanditanparter á kr. 867 .....		86.700
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 280.000 .....		28.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør .....		-61
<b>OVERFØRT RESULTAT:</b>		
Saldo 1. januar 2012 .....		13.139.038
Udloddet aconto .....		-12.425.400
Betalte skatter Sverige vedrørende indkomståret 2010 og 2011 .....		-364.783
Overført fra resultatdisponeringen .....		-497.400
<b>Saldo pr. 31. december 2012</b>		<b>-148.545</b>
<b>4 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Lån, komplementar .....	160.558	140
	160.558	140