

K/S SVINESUND

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/05/2013

Lars Georg Brandt

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S SVINESUND

Tuborg Havnevej 19

2900 Hellerup

Telefonnummer: 45477500

Fax: 45477501

CVR-nr: 28319886

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Bryggervej 28

8240 Risskov

CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2012 – 31. december 2012 for K/S Svinesund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 01. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 10/04/2013

Bestyrelse

Michael Asker Larsen

Simon Michael Bæk Simonsen

Thomas Jakob Lange

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Svinesund

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svinesund for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 handlinger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Risskov, 10/04/2013

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Skogar 1:5, Svinesund, 452 93 Strömstad, Sverige.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et overskud på kr. 795.056. Årets resultat er påvirket af positive værdireguleringer på kr. 15.637.714 og resultatet excl. værdireguleringer udgør kr. -14.842.658.

Udviklingen i selskabets 8. regnskabsår betragtes af ledelsen som forventet.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Selskabets investeringsejendom er solgt i 2012 og selskabet forventes lukket i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionelle valuta til præsentationsvalutaen til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs, 87,14. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen.

Valutakursomregningen sker således på baggrund af slutkursmetoden.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter årets drifts-, salg- og administrationsomkostninger. Investeringssejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand, ejendomsservice samt fællesudgifter. Administrationsomkostningerne omfatter omkostninger til revisor, advokat, selskabsadministration samt konsulentbistand.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter årets omkostninger til lønninger og gager, pensioner samt øvrige personaleomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme og fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Dagsværdiregulering af gæld

Værdireguleringer på gæld omfatter kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Skat

Skat af årets resultat omfatter årets aktuelle skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af skatter for tidligere år.

Balance

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en gruppevis nedskrivning, baseret på virksomhedens erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser der knytter sig til investeringsejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed en forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes til det beløb, selskabet skal betale for at frigøre sig af forpligtelsen på balancedagen.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttoresultat		2.227.750	5.972.862
Personaleomkostninger	1	-210.621	-8.428
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-15.125.137	0
Resultat af ordinær primær drift		-13.108.008	5.964.434
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.637.714	-2.475.600
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	-62.684
Andre finansielle indtægter	3	1.240	173.428
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.734.095	-2.846.564
Ordinært resultat før skat		796.851	753.014
Skat af årets resultat	5	-1.795	-499.960
Årets resultat		795.056	253.054
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		795.056	253.054
I alt		795.056	253.054

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		0	54.223.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	0	54.223.000
Anlægsaktiver i alt		0	54.223.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	159.193
Andre tilgodehavender		237.675	309.380
Tilgodehavender i alt		237.675	468.573
Likvide beholdninger		1.118.718	683.325
Omsætningsaktiver i alt		1.356.393	1.151.898
AKTIVER I ALT		1.356.393	55.374.898

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	7	5.925.000	5.225.000
Andre reserver		-1.137.355	-1.338.962
Overført resultat		-3.869.718	1.285.226
Egenkapital i alt	8	917.927	5.171.264
Gæld til tilknyttede virksomheder		124.058	124.908
Langfristede gældsforpligtelser i alt		124.058	124.908
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	48.360.634
Skyldig selskabsskat		277.374	261.517
Anden gæld		37.034	1.456.575
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		314.408	50.078.726
Gældsforpligtelser i alt		438.466	50.203.634
PASSIVER I ALT		1.356.393	55.374.898

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Løn og gager	210.621	8.428
	<u>210.621</u>	<u>8.428</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	-15.125.137	0
	<u>-15.125.137</u>	<u>0</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Andre finansielle indtægter	1.240	173.428
	<u>1.240</u>	<u>173.428</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger Kompl. Svinesund ApS	5.156	5.373
Renteomkostninger, pengeinstitutter	123.928	226.432
Øvrige renteomkostninger	16.061	0
Renteomkostninger, FIH lån	1.460.772	2.587.209
Amortisationsfradrag, lån	64.820	4.837
Gebyrer	12.857	16.980
Valutakursændringer	50.501	5.733
	<u>1.734.095</u>	<u>2.846.564</u>

5. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	0	327.712
Regulering vedrørende tidligere år	1.795	172.248
	<u>1.795</u>	<u>499.960</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	68.696.725
Afgang	-71.760.160
Valutakursregulering	3.063.435
Kostpris ultimo	0
Værdiregulering primo	-14.473.725
Årets værdiregulering	14.855.434
Valutakursændring	-381.709
Opskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

7. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Stamkapitalen udgør kr. 21.484.000 fordelt på 800 andele af kr. 26.855.

8. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Kursregulering kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	5.225.000	-1.338.962	1.285.226	5.171.264
Indskud i årets løb	700.000	0	0	700.000
Årets kursreguleringer	0	201.607	0	201.607
Årets resultat	0	0	795.056	795.056
Udlodninger i årets løb	0	0	-5.950.000	-5.950.000
Egenkapital ultimo	5.925.000	-1.137.355	-3.869.718	917.927

9. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen i forbindelse med købet af ejendommen.

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.