

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220  
F (+45) 33 110 520

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

## **A/S Luleå Storheden, Sverige**

**CVR-nr. 29 59 97 77**

### **Årsrapport**

**2014**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/6 2015.



---

René Berthelsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for A/S Luleå Storheden, Sverige.

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 og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. juni 2015.

### Direktion

\_\_\_\_\_  
Per Michelsen

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Henrik Brønden Bertelsen

\_\_\_\_\_  
Per Michelsen

\_\_\_\_\_  
Søren Ketner Fussing

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

**Til kapitalejerne i A/S Luleå Storheden, Sverige.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Luleå Storheden, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 afkræftende konklusion.

### Forbehold

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsrapport er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet har moder- og datterselskaberne ikke tilstrækkelig likviditet til løbende at servicere de finansielle forpligtigelser og lånene er misligholdt. Der er ikke indgået aftaler med moder- og datterselskabernes finansieringskilder om at engagementerne kan fortsætte. Der er tillige ikke indgået aftale med aktionærene om indskud af likviditet til at fortsætte driften.

Der er efter vores opfattelse stor usikkerhed knyttet til moder- og datterselskabernes finansiering samt fremskaffelse af den nødvendige likviditet til at fortsætte driften. På den baggrund tager vi forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

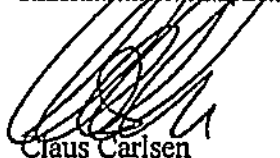
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 12. juni 2015.

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisorspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	A/S Luleå Storheden, Sverige Hammershusgade 9 2100 København Ø.  CVR-nr.: 29 59 97 77 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Michelsen
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Brønden Bertelsen Per Michelsen Søren Ketner Fussing
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller gennem datterselskaber at eje, drive, udleje og udvikle fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af en ejendom beliggende i Luleå, Sverige via datterselskab Klyvan Holding AB, Klyvan Holding 2 AB samt disses datterselskab, AB Klyvan

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på kr. -26.333, hvilket anses for tilfredsstillende ud fra de givne forudsætninger.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -5.146.338.

Der foreligger på nuværende tidspunkt ikke reviderede årsrapporter for datterselskaberne.

Det ordinære driftsresultat i datterselskaberne ekskl. dagsværdireguleringer og skat vurderes at udgøre et underskud, men kan væsentligst henføres til tomgang i ejendommen. Datterselskabernes ejendom har ved fuld udlejning på længevarende lejeaftaler et fornuftigt cash flow, der kan servicere koncernens gæld under forudsætning af uændrede vilkår. Den eksisterende udlejning sikrer datterselskabernes likviditet til betalinger af løbende driftsomkostninger, men ikke fuld betaling af renter og afdrag på driftsselskabets gæld.

Selskabet har i 2014 søgt at sælge datterselskabernes ejendom. Som alternativ hertil er ejendommen, i forståelse med finansieringskilderne, udlejet de ledige lokaler på korttids lejekontrakter, med deraf følgende lavere huslejeniveau. I løbet af 2014 er således indgået flere lejeaftaler med korttrækkende løbetid. Ejendommen var på balancetidspunktet fuldt udlejet på både permanente og korttrækkende lejeaftaler.

Som følge af udlejning på et lavt lejeniveau, har moder- og datterselskabet en utilstrækkelig likviditet til at betale aftalte ydelser til samtlige finansielle kreditorer. Moder- og datterselskaberne er i løbende, tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder.

Det er ledelsens forventning, at ejendommen bliver solgt i løbet af 2015 og at koncernen afvikles i forståelse med finansieringskilderne.

#### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Kapitalandele i datterselskaberne indregnes og måles til disses indre værdi jf lokale regnskaber. Der er ikke udarbejdet reviderede årsrapporter for datterselskaberne, hvorfor kapitalandelene er værdiansat til kr. 0. Driftsselskaberne vurderes at har negativ egenkapital, hvorfor moderselskabet har foretaget hensættelse til tab på sine tilgodehavender i driftsselskaberne.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2014.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

A/S Luleå Storheden, Sverige har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

### Omregning til 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

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

**Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

**Skat**

Skat af årets resultat omfatter årets aktuel skat og ændring i udskudt skat.

**Balancen****Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles og indregnes til indre værdi, som er baseret på en dagsværdi på datterselskabets ejendomme.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide midler**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2014**

Noter		2013 i tkr.
(2) Administrationsomkostninger.....	66.428	184
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT.....</b>	<b>-66.428</b>	<b>-184</b>
(4) Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed.....	152.095	192
(3) Finansieringsudgifter, netto.....	-112.000	-112
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>	<b>-26.333</b>	<b>-104</b>
Skat af årets resultat.....	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-26.333</b>	<b>-104</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-26.333	-104
	<b>-26.333</b>	<b>-104</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014

## AKTIVER

Noter		2013 i tkr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
(4) Kapitalandele i dattervirksomhed.....	0	0
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Andre tilgodehavender .....	0	5
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Likvide beholdninger.....	1.902	2
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.902</b>	<b>7</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.902</b>	<b>7</b>

## PASSIVER

Noter		2013 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(5) Aktiekapital.....	1.000.000	1.000
(6) Overført resultat.....	-6.146.338	-6.120
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>-5.146.338</b>	<b>-5.120</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt .....	4.870.615	4.871
Anden gæld .....	277.625	256
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...</b>	<b>5.148.240</b>	<b>5.127</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER OG HENSÆTTELSER.....</b>	 <b>5.148.240</b>	 <b>5.127</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>1.902</b>	 <b>7</b>

(7) Pantsætninger

## NOTER

### 1 GOING CONCERN

Moder- og datterselskaberne har som følge af manglende udlejning samt udlejning på korttidslejekontrakt, med deraf følgende meget reduceret lejeniveau, ikke tilstrækkelig likviditet til løbende at servicere ydelserne på de finansielle forpligtigelser. Der er ikke indgået aftale omkring tilførelse af yderligere kapital.

Moder- og datterselskaberne er løbende i tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder om ejendommens drift med henblik på en kontrolleret afvikling af selskabet, herunder salg af ejendommen på bedst mulige vilkår.

Det er ledelsens forventninger, at ejendommen bliver afhændet i 2015 og at selskabet kan afvikles efterfølgende. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER	2013 i tkr.	
Bestyrelseshonorar .....	30.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	25.625	0
Revision og regnskabsmæssig assistance, regul. tidligere år..	3.750	0
Forsikring .....	7.053	0
Andre ekstremerne omkostninger jf. årsrapporten 2013 .....	0	184
	66.428	184
<b>3 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsudgifter:		
Bankrenter, skønsmæssigt afsat .....	112.000	1
	112.000	1
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	112.000	1

#### 4 KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED

Kostpris 1. januar 2014.....	4.544.097
Årets tilgang .....	0
Årets afgang .....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2014.....	4.544.097
	<hr/>
Regulering 1. januar 2014.....	-4.544.097
Årets op- / nedskrivning.....	0
	<hr/>
Regulering 31. december 2014.....	-4.544.097
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	0
	<hr/> <hr/>
<b>Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter:</b>	<u>Ejerandel</u>
Klyvan Holding AB, Luleå, Sverige.....	100%

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undlagt at udarbejde koncernregnskab. Ledelsen anser forudsætningerne for opfyldte.

#### 5 AKTIEKAPITAL

Aktiekapitalen består af 1.000.000 aktier á kr. 1 eller multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i klasser og der er ikke udstedt aktiebrev.

Aktiekapital 1. januar 2014.....	1.000.000
Årets bevægelse .....	0
	<hr/>
Aktiekapital 31. december 2014.....	1.000.000
	<hr/> <hr/>

#### 6 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2014.....	-6.120.005
Årets overførsel.....	-26.333
	<hr/>
Saldo 31. december 2014.....	-6.146.338
	<hr/> <hr/>

#### 7 PANTSÆTNINGER

Aktierne i Klyvan Holding AB, med en regnskabsmæssig værdi på kr. 0, er pantsat til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter.