

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36102030
Telefax 36102040
www.deloitte.dk

K/S Karlstad II, Sverige

CVR-nr. 26240239

Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den 16.05.2013.

Dirigent

Navn: Erik Knudstrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Karlstad II, Sverige
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 26240239

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

Direktion

Piya Mukherjee, likvidator

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Karlstad II, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.04.2013

Direktion

Piya Mukherjee
likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Karlstad II, Sverige

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Karlstad II, Sverige for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 for 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 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10.04.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendom, der er erhvervet den 27. december 2001 og som er beliggende Riksdalen 2, Karlstad, Sverige.

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 9 kommanditister.

Ejendommen er solgt med overtagelse 1. oktober 2012.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 4.768 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 2.395 t.kr. Der er foretaget udlodning til kommanditisterne med 10.804 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital er negativ med 53 t.kr., hvilket primært skyldes, at der er lavet en for høj udbetaling til investorerne i 2012. Det er således nødvendigt at opkræve beløbet hos investorerne, når selskabet forventeligt lukkes i 2013.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets udenlandske skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Dansk skat afsættes ikke i årsregnskabet, da den påhviler de enkelte kommanditister.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte banklåns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Nettoomsætning		2.775.242	3.510.173
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.561.965)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		166.951	1.099.003
Andre eksterne omkostninger		(464.926)	(314.583)
Ejendomsomkostninger		<u>(19.404)</u>	<u>(70.852)</u>
Driftsresultat		(104.102)	4.223.741
Andre finansielle indtægter	1	163.561	11.897
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.969.723)</u>	<u>(2.278.932)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.910.264)	1.956.706
Skat af ordinært resultat		<u>(1.857.400)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(4.767.664)</u>	<u>1.956.706</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(4.767.664)</u>	<u>1.956.706</u>
		<u>(4.767.664)</u>	<u>1.956.706</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Investeringsejendomme		0	42.094.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>0</u>	<u>42.094.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>0</u>	 <u>42.094.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	134.580
Andre tilgodehavender		141.782	146.352
Periodeafgrænsningsposter		0	68.166
Tilgodehavender		<u>141.782</u>	<u>349.098</u>
 Likvide beholdninger		 <u>2.256.157</u>	 <u>88.690</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.397.939</u>	 <u>437.788</u>
 Aktiver		 <u>2.397.939</u>	 <u>42.531.788</u>

Balance pr. 31.12.2012

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	(4.626.261)	5.896.249
Overført overskud eller underskud		4.572.917	9.340.581
Egenkapital		<u>(53.344)</u>	<u>15.236.830</u>
Gæld til realkreditinstitutter		0	16.036.474
Bankgæld		0	7.288.231
Anden gæld		0	119.760
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>23.444.465</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.760.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	14.783
Leverandører af varer og tjenesteydelser		363.054	338.645
Skyldig selskabsskat		1.857.400	0
Anden gæld		230.829	1.737.065
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.451.283</u>	<u>3.850.493</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.451.283</u>	<u>27.294.958</u>
Passiver		<u>2.397.939</u>	<u>42.531.788</u>

Egenkapitaloppgørelse for 2012

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.896.249	9.340.581	15.236.830
Kapitalforhøjelse	281.250	0	281.250
Kapitalnedsættelse	(10.803.760)	0	(10.803.760)
Årets resultat	0	(4.767.664)	(4.767.664)
Egenkapital ultimo	(4.626.261)	4.572.917	(53.344)

Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.117	4.137
Valutakursreguleringer	161.444	7.760
	<u>163.561</u>	<u>11.897</u>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.191.514	1.894.118
Valutakursreguleringer	1.606.189	232.856
Øvrige finansielle omkostninger	172.020	151.958
	<u>2.969.723</u>	<u>2.278.932</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		33.229.692
Afgange		<u>(33.229.692)</u>
Kostpris ultimo		<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo		8.864.309
Tilbageførsel ved afgange		<u>(8.864.309)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>0</u>

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen udgør den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 1.250.000 kr., svarende til 12.500.000 kr. Resthæftelsen udgør således 12.500.000 kr.