

K/S MOTALA III

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/01/2013

Michael Hansen

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 MOTALA III
Tuborg Havnevej 19
2900 Hellerup

Telefonnummer: 45477500

Fax: 45477501

CVR-nr: 29532761

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Bryggervej 28

8240 Risskov

CVR-nr: 16170445

P-enhed: 1001047602

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 for K/S Motala III.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi henleder opmærksomheden på, at det ikke er realistisk at selskabet kan fortsætte driften grundet selskabets betydelige økonomiske vanskeligheder. Vi henviser i øvrigt til ledelsesberetningen og note om retvisende billede, afsnittet om selskabets fortsatte drift.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28/01/2013

Bestyrelse

Michael Hansen

Kaare Gamborg

Morten Fessel

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S MOTALA III

Påtegning på årsregnskabet

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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henvise til omtale i note om retvisende billede, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi, anvendt regnskabspraksis, afsnittet om måling af investeringsejendomme til dagsværdi og note 7, materielle anlægsaktiver, hvori ledelsen redegør for principperne for opgørelsen af dagsværdien af investeringsejendommen og forudsætningerne herfor.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at det ikke er realistisk at selskabet kan fortsætte driften grundet selskabets betydelige økonomiske vanskeligheder. Vi henviser i øvrigt til note om retvisende billede, afsnittet om selskabets fortsatte drift, hvori ledelsen redegør nærmere herfor. De anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

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, 28/01/2013

Søren Anthon Pedersen
Statsautoriseret revisor
Revision Aarhus Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Motala Lingonet 3, Mineralvägen 5, 591 53 Motala, Sverige.

Generelt måles aktiver og forpligtelser til forventede realisationsværdier jf. nærmere nedenfor.

Måling af investeringsejendom til realisationspris

Selskabets ledelse har tidligere vurderet, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabets investeringsejendom forventes afhændet ved salg i 2013.

Bestyrelsen har i samarbejde med Victoria Property Management og Nybolig vurderet at ejendommen kan afhændes til ca. SEK 10. mio.

Selskabets fortsatte drift

Selskabets væsentligste långiver har valgt at kræve lånet indfriet. Selskabet har således et akut behov for at finde en alternativ finansiering.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at der tilføres ny virksomhedskapital.

Årsrapporten aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift og de anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet udgør excl. værdiregulering på investeringsejendom og gæld et underskud på DKK 202.190. Herudover er regnskabet påvirket af en negativ værdiregulering på investeringsejendom og gæld på DKK 1.223.097. Årets samlede resultat udgør DKK -1.425.287.

Udviklingen i selskabets 7. regnskabsår betragtes af ledelsen som utilfredsstillende.

Selskabets låneaftaler udløber i januar 2013 og den fortsatte drift er afhængig af at det er muligt at finde anden finansiering.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, da det ikke vurderes realistisk at selskabet kan fortsætte driften.

Årsrapporten anvender principperne og bestemmelserne i årsregnskabsloven som udgangspunkt, men afviger dog på mange måder på grund af de særlige forhold ved et regnskab aflagt efter realisationsprincippet.

Generelt måles aktiver og passiver til forventede realisationsværdier.

Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den manglende ændring af sammenligningstallene ses i sammenhæng med, at det i praksis er vanskeligt at opgøre realisationsværdier med tilbagevirkende kraft. En ændring af sammenligningstal vil således ikke være muligt, uden unødigt store omkostninger.

Da virksomheden er en skattemæssig transparent enhed, har praksisændringen ingen skatteeffekt.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B. Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet anvender principperne og bestemmelserne i årsregnskabsloven som udgangspunkt, men afviger dog på mange måder på grund af de særlige forhold ved et regnskab aflagt efter realisationsprincippet.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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.

VALUTAOMREGNING

Funktionel valuta og præsentrationsvaluta

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 (præsentrationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsen omregnes fra funktionelle valuta til præsentrationsvalutaen 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 transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurs. Valutakursavancer/tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Overskud af investeringsejendom

Overskud af investeringsejendom omfatter årets lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger. Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand, ejendomsservice samt fællesudgifter. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende omkostninger til el, vand, varme og fællesudgifter, modregnes i driftsomkostningerne.

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme og gæld omfatter årets op- og nedskrivninger, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme samt regulering af langfristet gæld.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet realisationsværdi.

Realisationsværdien er fastsat som ejendommens dagsværdi. Opgørelse af realisationsværdien er beskrevet i afsnittet om måling af investeringsejendom til dagsværdi i note om retvisende billede.

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.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendommenes brugstider.

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

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og kostprisen.

Tilgodehavender

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

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 som udgangspunkt til salgsværdien for forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien for forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kapitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		1.185.561	332.747
Administrationsomkostninger	1	-178.310	-158.399
Bruttoresultat		1.007.251	174.348
Personaleomkostninger	2	-126.549	-64.794
Resultat af ordinær primær drift		880.702	109.554
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.712.400	-6.937.456
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		489.303	-331.244
Andre finansielle indtægter	3	86.930	8.726
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.169.822	-11.711.111
Ordinært resultat før skat		-1.425.287	-8.321.531
Årets resultat		-1.425.287	-8.321.531
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.425.287	-8.321.531
I alt		-1.425.287	-8.321.531

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		8.714.000	10.010.401
Materielle anlægsaktiver i alt	5	8.714.000	10.010.401
Anlægsaktiver i alt		8.714.000	10.010.401
Andre tilgodehavender	6	14.152	0
Likvide beholdninger	7	1.054	144.986
Omsætningsaktiver i alt		15.206	144.986
AKTIVER I ALT		8.729.206	10.155.387

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	8	2.085.000	2.085.000
Andre reserver		-539.677	-140.682
Overført resultat		-11.749.523	-10.324.236
Egenkapital i alt	9	-10.204.200	-10.324.236
Gæld til banker		0	16.855.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.053.488	846.332
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.053.488	17.701.575
Gæld til banker		16.978.030	0
Anden gæld	10	901.888	833.730
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.879.918	833.730
Gældsforpligtelser i alt		18.933.406	18.535.305
PASSIVER I ALT		8.729.206	10.155.387

Noter

1. Administrationsomkostninger

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Revisorhonorar	27.953	27
Assistance SEK revisor	10.274	13
Advokathonorar	22.888	106
Selskabsadministrationshonorar	12.109	11
Generalforsamling	3.698	0
Udlejningshonorar	101.388	1
	178.310	158

2. Personalemkostninger

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Bestyrelseshonorar	122.370	61
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.179	4
	126.549	65

3. Andre finansielle indtægter

	2012	2011
	kr.	t.kr.
Renteindtægter, pengeinstitutter	109	0
Markedsværdi renteswap	43.502	0
Valutakursændringer	43.319	8
	86.930	8

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Renteomkostninger Kompl. Motala III ApS	59.836	8
Øvrige renteudgifter	1.303	1
Cap Cibor og swap renter	111.290	95
Renteomkostninger, lån	979.264	893
Amortisationsfradrag, lån	5.557	5
Markedsværdi renteswap	0	155
Gebyrer	12.538	14
	1.169.822	1.171

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris primo	17.680.044
Tilgang	788.417
Kostpris ultimo	18.468.461
Værdiregulering, primo	-7.669.644
Valutakursregulering	-372.417
Årets værdiregulering	-1.712.400
Opskrivninger ultimo	-9.754.461
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.714.000

6. Andre tilgodehavender

	2012 kr.	2011 t.kr.
Merværdiafgift	14.152	0
	14.152	0

7. Likvide beholdninger

	2012 kr.	2011 t.kr.
Danske Bank 1220 01 26034 SEK	592	0
Danske Bank 4400 454 957 DKK	0	31
Danske Bank 1220 01 27200 SEK	0	112
FIH CAP Stribor 8230-9695115 SEK	462	1
	1.054	144

8. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Stamkapitalen udgør kr. 4.165.000 fordelt på 1.000 andele af kr. 4.165.

9. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Kursreguleringer kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	2.085.000	-140.683	-10.324.236	-8.379.919
Årets kursreguleringer	0	-398.994	0	-398.994
Årets resultat	0	0	-1.425.287	-1.425.287
Egenkapital ultimo	2.085.000	539.677	-11.749.523	-10.204.200

10. Anden gæld

	2012 kr.	2011 t.kr.
Merværdiafgift	104.066	29
Andre skyldige omkostninger	145.140	171
Skyldig revisor	0	35
Skyldige renter	190.796	201
Fællesregnskab	205.097	110
Markedsværdi rente swap	256.789	288
	901.888	834

11. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommen Motala Lingonet 3, Mineralvägen 5, 591 53 Motala, Sverige.

Generelt måles aktiver og passiver til forventede realisationsværdier jf. nærmere nedenfor.

Måling af investeringsejendomme til realisationspris

Selskabets ledelse har tidligere vurderet, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Selskabets investeringsejendom forventes afhændet ved salg i 2013.

Bestyrelsen har i samarbejde med Victoria Property Management og Nybolig vurderet at ejendommen kan afhændes til ca. SEK 10. mio.

Selskabets fortsatte drift

Selskabets væsentligste långiver har valgt at kræve lånet indfriet. Selskabet har således et akut behov for at finde en alternativ finansiering.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at der tilføres ny virksomhedskapital.

Årsrapporten aflægges derfor ikke under forudsætning om fortsat drift og de anvendte indregnings- og målingskriterier er derfor baseret på realisationsprincippet.

12. Oplysning om eventualforpligtelser

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen i forbindelse med købet af ejendommen i 2007.

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

13. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpant i ejendommen for SEK 20.138.000. Pantet ligger til sikkerhed for garanti for banklån samt kreditinstitut. Der er endvidere transport i kommanditselskabets bankkonti og lejekontrakt.

Der er stillet særskilte selvskyldnerkautioner af kommanditisterne.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 4. apr 2013.