

K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2012

(7. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 49 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 18/3 2013



dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2012 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2012 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2012 for K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.


Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. marts 2013

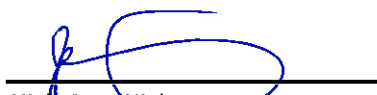
bestyrelsen:



Michael Gregersen (formand)



Jan Henrik Madsen



Niels Arne Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejere i K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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, at 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 en vurdering af 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering Supplerende oplysning vedrørende andre forhold


Uden at modificere vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke har indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af udbetalt honorar på t.dkk. 150, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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 1. marts 2013

Revisionsfirmaet Albrechtsen
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Bjarne Albrechtsen
Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29 53 49 34 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2012
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Sandviken-Svågertorp, Sverige
Bestyrelse	Michael Gregersen (formand) Jan Henrik Madsen Niels Arne Nielsen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Revisionsfirmaet Albrechtsen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Lindevangs Allé 4 2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommene beliggende Malmö Gylfe 7 og Sandviken Tranbäret 1.

Resultat for regnskabsåret 2012

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk. 5.446.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 2.002.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk -4.357.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 2.355.

Egenkapital pr. 31. december 2012

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør t.dkk. 2.812.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

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.

Mellemværender i udenlandsk valuta

Balanceposter og mellemværender i udenlandsk valuta (SEK) optages til statusdagens kurs (SEK 87,14). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 85,55). Valutakursregulering medtages i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse, i det omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien beregnes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode (nettoleje), hvor afkastet er fastsat af ledelsen på baggrund af statistikker og i øvrigt i samarbejde med rådgivere i ejendomsbranchen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld tillagt den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 dkk	2011 dkk
Lejeindtægter	2	5.573.759	5.154.848
Andre driftsindtægter		653.550	0
Driftsomkostninger	3	15.936	-788.008
Nettoleje		6.243.245	4.366.840
Administrationsomkostninger	4	-796.800	-670.729
Resultat før finansielle poster		5.446.445	3.696.111
Finansielle indtægter	5	6.292	89.555
Finansielle omkostninger	6	-3.450.752	-3.652.616
Resultat før værdireguleringer		2.001.985	133.050
Værdireguleringer	7	-4.356.958	-5.010.241
ÅRETS RESULTAT		-2.354.973	-4.877.191
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.354.973	-4.877.191
		-2.354.973	-4.877.191

BALANCE PR. 31. december 2012**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2012</u> dkk	<u>31.12.2011</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>71.498.000</u>	<u>71.841.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>71.498.000</u>	<u>71.841.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>71.498.000</u>	<u>71.841.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	<u>817.391</u>	<u>1.695.520</u>
Tilgodehavender i alt		<u>817.391</u>	<u>1.695.520</u>
Likvide beholdninger		<u>1.911.464</u>	<u>1.334.159</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>2.728.855</u>	<u>3.029.679</u>
AKTIVER I ALT		<u>74.226.855</u>	<u>74.870.679</u>

BALANCE PR. 31. december 2012

PASSIVER

	Note	31.12.2012 dkk	31.12.2011 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		4.857.900	4.857.900
Overført resultat		-2.045.811	309.162
EGENKAPITAL I ALT	10	2.812.089	5.167.062
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	11	55.465.093	52.951.195
Bankgæld, kassekredit	11	11.265.349	12.904.593
Gæld komplementar		147.295	128.083
Langfristede gældsforpligtelser i alt		66.877.737	65.983.871
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	11	968.343	927.005
Kreditorer		166.276	166.329
Anden gæld	12	1.771.753	1.096.368
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		1.630.657	1.530.044
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.537.029	3.719.746
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		71.414.766	69.703.617
PASSIVER I ALT		74.226.855	74.870.679
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav, der i 2013 er fastsat til 7,50%. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

	2012 dkk	2011 dkk
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.573.759	5.154.848
Lejeindtægter i alt	5.573.759	5.154.848
3 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	44.950	89.538
Kompensation til lejer	0	639.685
Ejendomsadministration	89.742	103.201
Bygningsforsikring	32.716	35.986
Andel af fællesomkostninger	-156.596	14.962
Afregning af fællesregnskab tidl. år	-26.748	-95.364
Driftsomkostninger i alt	-15.936	788.008
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	151.309	132.028
Advokat	236.937	290.836
Andre konsulenthonorarer	65.888	87.280
Revision, Danmark	25.000	18.000
Revision, Danmark, regulering tidl. år	6.617	3.386
Revision, Sverige	14.971	20.635
Bestyrelsesvederlag	255.000	105.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.091	3.153
Møde- og rejseomkostninger	33.578	2.292
Gebyrer m.v.	3.409	5.871
Øvrige omkostninger	0	2.248
Administrationsomkostninger i alt	796.800	670.729
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	23	992
Kursgevinst, valuta	6.269	88.430
Renter, ej skattepligtige	0	133
Finansielle indtægter i alt	6.292	89.555

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, prioritetslån, Aareal Bank	2.549.441	2.485.052
Renteudgifter, kreditinstitutter	815.245	1.140.462
Renteudgifter, komplementarselskab	18.861	16.530
Ej fradragsberettigede renter	5.995	3.553
Øvrige renteomkostninger	4.834	1.983
Kurstab, valuta	56.376	5.036
Finansielle omkostninger i alt	3.450.752	3.652.616
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.395.194	-396.960
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	3.052.194	619.760
Kursregulering langfristet gæld, renterelateret jf. note 11	-1.073.103	-4.574.693
Kursregulering langfristet gæld, kursrelateret jf. note 11	-2.396.137	-460.023
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	-544.718	-198.325
Regulering til dagsværdier i alt	-4.356.958	-5.010.241
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	59.001.979	59.001.979
Årets til- / afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	59.001.979	59.001.979
Anskaffelsessum ultimo, SEK	71.734.930	71.734.930
Regulering til dagsværdi primo	12.839.021	12.616.221
Årets regulering, afkastrelateret	-3.395.194	-396.960
Årets regulering, kursrelateret	3.052.194	619.760
Regulering til dagsværdi ultimo	12.496.021	12.839.021
Dagsværdi	71.498.000	71.841.000
Dagsværdi, SEK	82.050.000	86.120.000
Afkastkrav	7,50%	7,00%
9 Tilgodehavender		
Huslejedebitorer	810.910	1.681.412
Tilgodehavende moms Danmark	6.481	0
Øvrige tilgodehavender	0	14.108
Tilgodehavender i alt	817.391	1.695.520

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 48.579, primo	4.857.900	4.857.900
Ændring i året	0	0
100 kommanditanparter á kr. 48.579, ultimo	4.857.900	4.857.900
Resthæftelse i alt	26.142.100	26.142.100
Pr. anpart	261.421	261.421
Overført resultat		
Overført resultat, primo	309.162	5.186.353
Overført af årets resultat	-2.354.973	-4.877.191
Overført resultat, ultimo	-2.045.811	309.162
Egenkapital i alt	2.812.089	5.167.062

NOTER

	2012 dkk	2011 dkk
11 Langfristede gældsforpligtelser		
Aareal Bank, oprindeligt SEK 38.016.000	31.268.160	31.268.160
Aareal Bank, oprindeligt SEK 25.484.000	16.390.574	17.304.578
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, anskaffelsessum DKK	47.658.734	48.572.738
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, nominelt SEK	57.943.750	59.055.000
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	5.305.462	270.746
Årets værdiregulering, renterelateret	1.073.103	4.574.693
Årets værdiregulering, kursrelateret	2.396.137	460.023
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering ultimo	8.774.702	5.305.462
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi ultimo DKK	56.433.436	53.878.200
	<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser, dagsværdi SEK	64.761.804	64.586.670
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	49.243.176
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	55.465.093	3.708.019
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	55.465.093	52.951.195
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	968.343	927.005
	<hr/>	<hr/>

Af selskabets bankgæld, t.DKK 11.265, forfalder t.DKK 7.973 mere end 5 år efter statusdagen.

NOTER

	2012	2011
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
12 Anden gæld		
Skyldig vedr. fællesregnskab	0	31.065
Skyldige renter	102.620	111.884
Skyldig moms, Danmark	0	25.081
Skyldig moms, Sverige	507.938	457.045
Skattekonto, Sverige	37.891	84.228
Skyldig ejendomsskat	34.685	66.612
Skyldige omkostninger	164.376	320.453
Øvrig gæld	924.243	0
	<u> </u>	<u> </u>
Anden gæld i alt	<u>1.771.753</u>	<u>1.096.368</u>

13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk. 71.498 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.