

K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige

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

Årsrapport for 2013

(8. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 49 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2014

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 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.

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

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

København, den 25. marts 2014

I 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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

København, den 25. marts 2014

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
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 2013
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	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendommen beliggende Sandviken Tranbåret 1.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk. 4.740.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 38.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 4.106.

Ejendommen Gylfe er solgt pr. 16. december 2013.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 3.295.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk. 6.107.

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 2013 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 83,56). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til årets gennemsnitskurs (SEK 86,24). 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 kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Skat

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

Selskabets aktiviteter i Sverige anses som et selvstændigt skattesubjekt, der beskattes i Sverige, såfremt der er positiv skattepligtig indkomst. Beregnet skat heraf, samt regulering af skatter for tidligere år, driftsføres dog i kommanditselskabets årsrapport.

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 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	2	5.641.836	5.573.759
Andre driftsindtægter		0	653.550
Driftsomkostninger	3	<u>-73.328</u>	<u>15.936</u>
Nettoleje		5.568.508	6.243.245
Administrationsomkostninger	4	<u>-828.685</u>	<u>-796.800</u>
Resultat før finansielle poster		4.739.823	5.446.445
Finansielle indtægter	5	1.113	6.292
Finansielle omkostninger	6	<u>-4.778.508</u>	<u>-3.450.752</u>
Resultat før værdireguleringer		-37.572	2.001.985
Værdireguleringer	7	<u>4.106.175</u>	<u>-4.356.958</u>
Ordinært resultat før skat		4.068.603	-2.354.973
Skat af årets resultat	8	<u>-773.946</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>3.294.657</u>	<u>-2.354.973</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.294.657</u>	<u>-2.354.973</u>
		<u>3.294.657</u>	<u>-2.354.973</u>

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2013</u> dkk	<u>31.12.2012</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>44.988.000</u>	<u>71.498.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>44.988.000</u>	<u>71.498.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>44.988.000</u>	<u>71.498.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>70.578</u>	<u>817.391</u>
Tilgodehavender i alt		<u>70.578</u>	<u>817.391</u>
Likvide beholdninger		<u>1.834.028</u>	<u>1.911.464</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.904.606</u>	<u>2.728.855</u>
AKTIVER I ALT		<u>46.892.606</u>	<u>74.226.855</u>

BALANCE PR. 31. december 2013**PASSIVER**

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		4.857.900	4.857.900
Overført resultat		1.248.846	-2.045.811
EGENKAPITAL I ALT	11	<u>6.106.746</u>	<u>2.812.089</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld og kreditinstitutter	12	27.236.530	55.465.093
Bankgæld, kassekredit	12	9.523.141	11.265.349
Gæld komplementar		165.072	147.295
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>36.924.743</u>	<u>66.877.737</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	12	524.966	968.343
Kreditorer		82.245	166.276
Skat vedr. svensk filial		749.895	0
Anden gæld	13	1.526.728	1.771.753
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		977.283	1.630.657
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.861.117</u>	<u>4.537.029</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>40.785.860</u>	<u>71.414.766</u>
PASSIVER I ALT		<u>46.892.606</u>	<u>74.226.855</u>
Regnskabsmæssige skøn og estimer	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

NOTER

1 Regnskabsmæssige skøn og estimater

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.

	2013 dkk	2012 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	5.641.836	5.573.759
	<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter i alt	5.641.836	5.573.759
	<u> </u>	<u> </u>
3 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	20.549	44.950
Ejendomsadministration	79.859	89.742
Bygningsforsikring	32.321	32.716
Andel af fællesomkostninger	-59.401	-156.596
Afregning af fællesregnskab tidl. år	0	-26.748
	<u> </u>	<u> </u>
Driftsomkostninger i alt	73.328	-15.936
	<u> </u>	<u> </u>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	148.625	151.309
Advokat	120.649	236.937
Konsulenthonorar vedr. salg af ejendom	402.609	0
Andre konsulenthonorarer	0	65.888
Revision, Danmark	21.000	25.000
Revision, Danmark, regulering tidl. år	0	6.617
Revision, Sverige	24.934	14.971
Regnskabsudarbejdelse	11.429	0
Honorar, forældelse	4.000	0
Bestyrelsesvederlag	30.000	255.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.212	4.091
Møde- og rejseomkostninger	54.784	33.578
Gebyrer m.v.	6.443	3.409
	<u> </u>	<u> </u>
Administrationsomkostninger i alt	828.685	796.800
	<u> </u>	<u> </u>
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	23
Kursgevinst, valuta	0	6.269
Renter, ej skattepligtige	1.113	0
	<u> </u>	<u> </u>
Finansielle indtægter i alt	1.113	6.292
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aareal Bank	2.485.425	2.549.441
Breakage cost, Aareal Bank	948.640	0
Renter, kreditinstitutter	619.018	815.245
Renter, komplementarselskab	21.290	18.861
Ej fradragsberettigede renter	6.176	5.995
Renter, øvrige	0	4.834
Kurstab, valuta	697.959	56.376
	4.778.508	3.450.752
7 Regulering til dagsværdier		
Realiseret avance ved salg af ejendommen Gylfe	1.283.699	0
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-986.535	-3.395.194
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	-3.251.914	3.052.194
Kursregulering prioritetsgæld, renterelateret jf. note 12	3.422.099	-1.073.103
Kursregulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 12	2.539.588	-2.396.137
Urealiserede kursgevister og -tab på andre poster	1.099.238	-544.718
	4.106.175	-4.356.958
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	773.946	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	0	0
	773.946	0
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	59.001.979	59.001.979
Årets til- / afgang	-22.271.551	0
	36.730.428	59.001.979
Anskaffelsessum, ultimo	44.657.056	71.734.930
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	12.496.021	12.839.021
Regulering til dagsværdi primo	-986.535	-3.395.194
Årets regulering, afkastrelateret	-3.251.914	3.052.194
Årets regulering, kursrelateret	8.257.572	12.496.021
	44.988.000	71.498.000
Dagsværdi, ultimo	53.840.000	82.050.000
Dagsværdi, SEK	7,50%	7,50%
Afkastkrav	7,50%	7,50%

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
	<u> </u>	<u> </u>
10 Tilgodehavender		
Huslejedebitorer	0	810.910
Tilgodehavende moms Danmark	66.203	6.481
Skattekonto Sverige	4.375	0
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	70.578	817.391
	<u> </u>	<u> </u>
11 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 48.579, primo	4.857.900	4.857.900
Ændring i året	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
100 kommanditanparter á kr. 48.579, ultimo	4.857.900	4.857.900
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	26.142.100	26.142.100
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	261.421	261.421
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.045.811	309.162
Overført af årets resultat	3.294.657	-2.354.973
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	1.248.846	-2.045.811
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	6.106.746	2.812.089
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2013 dkk	2012 dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Aareal Bank		
Aareal Bank, oprindeligt SEK 38.016.000	18.535.860	31.268.160
Aareal Bank, oprindeligt SEK 25.484.000	6.412.621	16.390.574
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	24.948.481	47.658.734
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	30.332.500	57.943.750
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	8.774.702	5.305.462
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.422.099	1.073.103
Årets værdiregulering, kursrelateret	-2.539.588	2.396.137
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	2.813.015	8.774.702
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, DKK	27.761.496	56.433.436
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	33.223.427	64.761.804
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	27.236.530	55.465.093
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	27.236.530	55.465.093
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	524.966	968.343
	<hr/>	<hr/>

Af selskabets bankgæld, t.DKK 9.523, forfalder t.DKK 6.361 mere end 5 år efter statusdagen.

NOTER

	2013	2012
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Skyldige renter	50.235	102.620
Skyldig moms, Sverige	492.944	507.938
Skattekonto, Sverige	0	37.891
Skyldig ejendomsskat	33.065	34.685
Skyldige omkostninger	64.212	164.376
Øvrig gæld	886.272	924.243
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	1.526.728	1.771.753
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 44.988 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.