

K/S Sandviken-Svågertorp, Sverige

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29 53 49 34

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 19. februar 2016

Michael Gregersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 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 16. februar 2016

I bestyrelsen:

Michael Gregersen (formand)

Kelvin Thelin

Henrik 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskab

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets lån hos Aareal Bank forfalder til indfrielse i december 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås finansiering fra anden långiver. Ledelsen er i dialog omkring en løsning, og forventer et for selskabet tilfredsstillende udfald. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for disse usikkerheder.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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 16. februar 2016

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

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 2015
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Sandviken-Svågertorp, Sverige
Bestyrelse	Michael Gregersen (formand) Kelvin Thelin Henrik Nielsen
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 30 70 02 28

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering og finansiering udgør t.dkk 3.478.

Årets resultat før værdireguleringer udviser et overskud på t.dkk 1.614.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 8.941.

Årets resultat efter værdireguleringer udviser et underskud på t.dkk 7.550.

Finansiering

Selskabets lån hos Aareal Bank forfalder til indfrielse i december 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af at der opnås finansiering fra anden långiver. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås tilsvarende finansiering på uændrede vilkår.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -67.

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 2015 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 81,22). Driftsposter i udenlandsk valuta optages til dagskurs. 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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	4.290.170	3.473.361
Driftsomkostninger	3	-74.639	-102.970
Nettoleje		4.215.531	3.370.391
Administrationsomkostninger	4	-737.494	-422.090
Resultat før finansielle poster		3.478.037	2.948.301
Finansielle indtægter	5	6.148	584.112
Finansielle omkostninger	6	-1.870.645	-1.722.903
Resultat før værdireguleringer		1.613.540	1.809.510
Værdireguleringer	7	-8.941.391	-585.097
Ordinært resultat før skat		-7.327.851	1.224.413
Skat af årets resultat	8	-222.380	-48.004
ÅRETS RESULTAT		<u>-7.550.231</u>	<u>1.176.409</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.550.231	1.176.409
		<u>-7.550.231</u>	<u>1.176.409</u>

BALANCE PR. 31. december 2015

AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	<u>33.208.000</u>	<u>42.083.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.208.000</u>	<u>42.083.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>33.208.000</u>	<u>42.083.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	<u>60.712</u>	<u>28.622</u>
Tilgodehavender i alt		<u>60.712</u>	<u>28.622</u>
Likvide beholdninger		<u>216.264</u>	<u>180.396</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>276.976</u>	<u>209.018</u>
AKTIVER I ALT		<u>33.484.976</u>	<u>42.292.018</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	Note	31.12.2015 dkk	31.12.2014 dkk
Egenkapital			
Kommanditkapitalen udgør kr. 31.000.000.			
Kontant andel af kommanditkapital		5.057.900	4.857.900
Overført resultat		-5.124.976	2.425.255
EGENKAPITAL I ALT	11	-67.076	7.283.155
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal Bank	12	0	24.431.305
Bankgæld, LMN Finance		0	7.858.155
Gæld komplementar		173.709	167.462
Langfristede gældsforpligtelser i alt		173.709	32.456.922
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Aareal Bank	12	24.474.513	493.553
Bankgæld LMN Finance, kassekredit		8.022.006	0
Skat vedr. svensk filial		167.162	760.194
Anden gæld	13	714.662	1.298.194
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		33.378.343	2.551.941
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		33.552.052	35.008.863
PASSIVER I ALT		33.484.976	42.292.018
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. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på aftale om overdragelse af anparter i kommanditselskabet ultimo 2015.

Finansiering

Selskabets lån hos Aareal Bank forfalder til indfrielse i december 2016. Selskabets fortsatte drift er afhængig af at der opnås finansiering fra anden långiver. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtelser. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås tilsvarende finansiering på uændrede vilkår.

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	3.428.717	3.473.361
Øvrige indtægter	861.453	0
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	4.290.170	3.473.361
	<hr/>	<hr/>
3 Driftsomkostninger		
Vedligeholdelse af ejendom	1.518	0
Ejendomsadministration	45.290	43.208
Bygningsforsikring	22.284	19.930
Andel af fællesomkostninger	5.547	39.832
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	74.639	102.970
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	156.149	152.341
Advokat	50.665	0
Konsulentonorar	382.082	144.411
Revision, Danmark	21.000	21.000
Revision, Sverige	26.875	19.976
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Bestyrelsesvederlag	30.000	30.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Møde- og rejseomkostninger	48.800	32.015
Gebyrer m.v.	7.704	7.098
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	737.494	422.090
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	612
Kursgevinst, valuta	0	581.613
Renter, øvrige	6.148	0
Renter, ej skattepligtige	0	1.887
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	6.148	584.112
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Aareal Bank	1.206.706	1.260.822
Renter, kreditinstitutter	364.505	448.996
Renter, komplementarselskab	8.271	7.974
Renter, øvrige	716	0
Ej fradragsberettigede renter	1.498	5.111
Kurstab, valuta	288.949	0
	<u>1.870.645</u>	<u>1.722.903</u>
7 Regulering til dagsværdier		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	-9.963.110	-226.626
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	1.088.110	-2.678.374
Regulering prioritetsgæld, renterelateret jf. note 12	758.346	725.315
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret jf. note 12	-824.737	1.594.588
	<u>-8.941.391</u>	<u>-585.097</u>
8 Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst, filial Sverige	225.015	48.004
Regulering af skat vedrørende tidligere år, filial Sverige	-2.635	0
	<u>222.380</u>	<u>48.004</u>
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum primo	36.730.428	36.730.428
Årets til- / afgang	0	0
	<u>36.730.428</u>	<u>36.730.428</u>
Anskaffelsessum, ultimo	36.730.428	36.730.428
	<u>44.657.056</u>	<u>44.657.056</u>
Anskaffelsessum, ultimo, SEK	44.657.056	44.657.056
	<u>5.352.572</u>	<u>8.257.572</u>
Regulering til dagsværdi primo	5.352.572	8.257.572
Årets regulering, afkastrelateret	-9.963.110	-226.626
Årets regulering, kursrelateret	1.088.110	-2.678.374
	<u>-3.522.428</u>	<u>5.352.572</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-3.522.428	5.352.572
	<u>33.208.000</u>	<u>42.083.000</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>33.208.000</u>	<u>42.083.000</u>
	<u>40.886.620</u>	<u>53.568.787</u>
Dagsværdi, SEK	40.886.620	53.568.787

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms Danmark	39.045	28.622
Fællesregnskab, lejere	19.033	0
Skattekonto Sverige	2.634	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender i alt	60.712	28.622
	<hr/>	<hr/>
11 Egenkapital		
Stamkapitalen udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 310.000, ultimo	31.000.000	31.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 48.579, primo	4.857.900	4.857.900
Ændring i året	200.000	0
	<hr/>	<hr/>
100 kommanditanparter á kr. 50.579, ultimo	5.057.900	4.857.900
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt	25.942.100	26.142.100
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	259.421	261.421
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	2.425.255	1.248.846
Overført af årets resultat	-7.550.231	1.176.409
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-5.124.976	2.425.255
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-67.076	7.283.155
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
12 Prioritetsgæld, Aareal Bank		
Aareal Bank, oprindeligt SEK 38.016.000	18.535.860	18.535.860
Aareal Bank, oprindeligt SEK 25.484.000	5.379.150	5.895.886
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, anskaffelsessum, DKK	23.915.010	24.431.746
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, SEK	29.076.000	29.704.250
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering primo	493.112	2.813.015
Årets værdiregulering, renterelateret	-758.346	-725.315
Årets værdiregulering, kursrelateret	824.737	-1.594.588
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	559.503	493.112
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, DKK	24.474.513	24.924.858
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, SEK	30.133.604	31.727.161
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	24.431.305
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del, i alt	0	24.431.305
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	24.474.513	493.553
	<hr/>	<hr/>

Af selskabets langfristede gæld forfalder t.DKK 0 mere end 5 år efter statusdagen.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Anden gæld		
Skyldige renter	50.281	50.736
Fællesregnskab, lejere	0	31.756
Skyldig moms, Sverige	221.040	208.961
Skyldig ejendomsskat	43.637	0
Skyldige omkostninger	399.704	173.501
Øvrig gæld	0	833.240
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	714.662	1.298.194
	<hr/>	<hr/>
14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 33.208, likvide beholdninger samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen 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.