



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Osvold Helmuhs Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

K/S Täby-Arninge, Stockholm

Årsrapport 2012
(8. regnskabsår)

Til statusbogen	
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling	
den	27/5 2013
	
dirigent	

Birgitte Aaslyng

CVR-nr. 28 47 91 66
016761 11001 / 2981274_1

Indhold

Påtegninger	2
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Påtegninger

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for K/S Täby-Arninge, Stockholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. maj 2013

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Täby-Arninge, Stockholm



Thomas Jakob Lange
Direktør


Bestyrelse



Thomas Jakob Lange
formand



Carsten Hasselbalch



Michael Johnny Pedersen

Påtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Täby-Arninge, Stockholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Täby-Arninge, Stockholm for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 – 31. december 2012 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 27. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Pedersen
statsaut. revisor

Michael Tuborg
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

K/S Täby-Arninge, Stockholm
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 47 91 66
Stiftet: 1. februar 2005
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Thomas Jakob Lange, (formand)
Carsten Hasselbalch
Michael Johnny Pedersen

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Täby-Arninge, Stockholm

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
Postboks 250
2000 Frederiksberg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2013.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets tidligere aktiviteter omfattede udlejning af erhvervsjendom i Sverige. Ejendommen er afhændet og selskabet forventes opløst ved solvent likvidation, jf. nedenfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -4.864 tkr. anses for utilfredsstillende.

Selskabet indgik i 2011 aftale om salg af ejendommen 20. december 2011 med overdragelsesdato 9. februar 2012. Omkostninger i forbindelse med overdragelsen inklusive honorar til bank for førtidig indfrielse af lån udgør ca. 5 mio. kr., der er indregnet i 2012.

Egenkapitalen udgør 1.209 tkr. pr. 31. december 2012.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten.

Selskabet forventes opløst ved solvent likvidation i 2014

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Täby-Arninge, Stockholm for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen 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.

Omregning af 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Investeringsejendom anskaffet i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejeindtægterne vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætning opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder ejendomsrelaterede omkostninger såsom forsikring, ejendoms-skatte, reparation og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter ejendoms- og selskabsadministration, revision, konsulenthonorarer og bestyrelsesansvarsforsikring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab.

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Selskabsadministrator foretager måling af ejendommen med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver, ejendomme beliggende i helt særlige økonomisk trængte erhvervs- eller beboelsesområder eller lignende. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles ved første indregning til dagsværdi og efterfølgende til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivning foretages på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende lån i investeringsejendommen indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Lejeindtægter		884.098	7.617
Driftsomkostninger	1	-520.408	-37
Bruttoresultat		363.690	7.580
Administrationsomkostninger	2	-647.438	-530
Resultat før finansielle poster		-283.748	7.050
Finansielle indtægter	3	1.991.235	1
Finansielle omkostninger	4	-1.583.945	-5.105
Resultat før dagsværdiregulering		123.542	1.946
Tab ved salg af investeringsejendom	5	-4.987.442	0
Dagsværdireguleringer	6	0	3.614
Årets resultat		<u>-4.863.900</u>	<u>5.560</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.863.900	5.560
		<u>-4.863.900</u>	<u>5.560</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	7	0	115.954
		0	115.954
Anlægsaktiver i alt		0	115.954
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos lejere		49.078	313
Tilgodehavende hos kommanditister		32.235	0
Andre tilgodehavender		545.756	40
Periodeafgrænsningsposter		457.701	0
		1.084.770	353
Likvide beholdninger		688.003	3.038
Omsætningsaktiver i alt		1.772.773	3.391
AKTIVER I ALT		1.772.773	119.345

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	8		
Kontant andel af stamkapital		2.380.000	2.380
Overført resultat		-1.170.682	19.982
Egenkapital i alt		<u>1.209.318</u>	<u>22.362</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Banklån		0	80.424
Bankgæld (maks. 6 mio. SEK)		0	6.124
Gæld til komplementar		106.669	99
Forudbetalt leje		0	2.503
Anden gæld		456.786	1.473
Periodiserede renteudgifter		0	685
Skyldig udlodning		0	5.675
		<u>563.455</u>	<u>96.983</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>563.455</u>	<u>96.983</u>
PASSIVER I ALT		<u>1.772.773</u>	<u>119.345</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualsposter m.v.	9		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011
		tkr.
1 Driftsomkostninger		
Forsikring	6.344	33
Vedligeholdelse	514.064	0
Diverse	0	3
	<u>520.408</u>	<u>36</u>
2 Administrationsomkostninger		
Vederlag selskabsadministration	350.000	338
Advokat	21.836	37
Honorar for revision, regnskabsudarbejdelse og skatteregnskab, Danmark	57.500	33
Honorar for revision, regnskabsudarbejdelse og skatteregnskab, Sverige	17.864	17
Gebyrer	0	1
Bestyrelseshonorar	191.000	100
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.278	4
Andre administrationsomkostninger	5.960	0
	<u>647.438</u>	<u>530</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

	2012	2011
		tkr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra banker	60.322	1
Andre renteindtægter	10.806	0
Valutakursregulering, investeringsejendom	1.376.100	0
Valutakursregulering, øvrige	544.007	0
	<u>1.991.235</u>	<u>1</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter af banklån, HSH Nordbank	323.986	3.062
Renter af banklån, Max Bank	212.223	1.469
Renter lån komplementar	13.643	15
Renter af bankgæld	62.947	463
Andre renteudgifter	16.707	14
Valutakursregulering, lån	954.439	0
Valutakursregulering, øvrige	0	83
	<u>1.583.945</u>	<u>5.106</u>
5 Tab ved salg af investeringsejendom		
Salgssum ejendom	115.953.799	0
Bogført værdi ejendom	-115.953.799	0
Advokatomkostninger	-344.281	0
Mæglersalær	-1.568.520	0
HSH Nordbank, indfrielsesgebyr	-2.707.367	0
Omkostninger til forbedring af skader på ejendommen	-348.560	0
Øvrige omkostninger	-18.714	0
	<u>-4.987.442</u>	<u>0</u>
6 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendom	0	3.337
Kursregulering ejendom	0	972
Kursregulering gæld ejendom	0	-695
	<u>0</u>	<u>3.614</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Investeringsejendom

	Investerings- ejendom SEK	Investe- rings- ejendom DKK
Kostpris 1. januar 2012	121.665.682	96.675.550
Tilgang	0	0
Afgang	121.665.682	96.675.550
Kostpris 31. december 2012	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	17.334.318	13.932.249
Værdiregulering, afgang	-17.334.318	-13.932.249
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	0	0
Valutakursregulering 1. januar 2012		5.346.000
Valutakursregulering, afgang		-5.346.000
Valutakursregulering 31. december 2012		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012 (SEK/DKK 87,14)	0	0

8 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2012	2.380.000	19.982.298	22.362.298
Udbetalt udlodning	0	-16.289.080	-16.289.080
Overført, jf. resultatdisponering	0	-4.863.900	-4.863.900
Saldo 31. december 2012	2.380.000	-1.170.682	1.209.318

Stamkapitalen udgør 28.000.000 kr. og består af 100 kommanditanparter a 280.000 kr.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S EjendomsInvest, der ophører på tidspunktet for solvent likvidation af selskabet i forventeligt 2014.