

ERHVERVSSTYRELSEN

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige

CVR-nr. 26 49 60 47

Årsrapport

2012

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 11/4 2013.



FRANK SKOV
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4 - 5
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9 - 10
Noter.....	11 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2013.

Bestyrelse



Jens Ulrik Jacobsen



Mads Bjerre-Petersen



Philip Helmer Lønborg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvor der er usikkerhed om selskabets 2. prioritet, samt at hele 3. prioriteten er opsagt. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering, såfremt der sker en genudlejning af ejendommen i Svågertorp. Dette i kombination med eventuelt yderligere investorindskud danner baggrund for, at årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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 8. april 2013.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige c/o Difko Administration A/S Sønderlandsgade 44 7500 Holstebro CVR-nr.: 26 49 60 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige
Bestyrelse	Jens Ulrik Jacobsen Mads Bjerre-Petersen Philip Helmer Lønborg
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø.

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2012, et underskud på kr. -127.081, anses for utilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat for 2012, et underskud på kr. -8.595.711, hvilket tilsvarende anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af en nedskrivning af ejendommens værdi samt valutakursreguleringer på såvel ejendom som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. 9.418.237.

Selskabets 3. prioritets finansieringskilde ønsker på grund af bankens egen situation på sigt at afvikle engagementet, der dog består uændret gennem de seneste 7 år til dags dato.

Selskabets 2. prioritet var planlagt til 5 årig fornyelse i marts 2010, men på grund af bankens konkurs, har man ikke ønsket at indtræde formelt i den planlagte 5-årige forlængelse. Der er løbende afdraget på 2. prioriteten og selskabet har typisk henholdt sig til den oprindelige aftale med 2 x 5 års løbetid.

Selskabets 1. prioritet løber til 1. november 2015 hvorefter den skal refinansieres. Det forventes at finansieringen forløber uændret i indeværende år, men der arbejdes p.t. på forskellige løsningsmodeller for en refinansiering.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering, såfremt der sker en genudlejning af ejendommen i Svågertorp. I det omfang selskabet vil mangle likviditet som følge af krav fra långivere omkring afvikling af nuværende lån, vil der om muligt blive tilført den fornødne likviditet via ekstra indskud fra investorkredsen – eller via helt eller

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi baseret på en afkastmodel. Som grundlag for opgørelsen har ledelsen indhentet indikationer af markedsmæssige afkast af tilsvarende ejendomme. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,25% er dagsværdien for ejendomme 65 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med ca. 2,5 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2012.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsregnskabet for K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Regnskabsopstillingen er tilpasset driftsformen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, men omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Omregning til fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse, ejendommensskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokat og revision.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit- og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelser.

Balancen

Investerings ejendommen

Ejendommen, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, præsenteres som en investeringsejendom.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investerings ejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffessum og direkte tilknyttede omkostninger. Værdireguleringer inkl. valutakursændringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Dagsværdien måles på grundlag af en afkastbaseret model med udgangspunkt i investeringsejendommens forventede afkast og et af ledelsen vurderet markedskonformt afkastkrav. Ved målingen tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejeregulering til markedsleje m.v.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag for nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, måles til dagsværdi. Reguleringer af finansielle forpligtelser, der kan henføres til investeringsejendommen, indregnes i resultatopgørelsen i posten "værdireguleringer". Andre gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsnings poster

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedr. leje i efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2012

Noter		2011 i tkr.
Lejeindtægter.....	4.193.233	6.162
(2) Driftsomkostninger.....	534.283	179
BRUTTORESULTAT.....	3.658.950	5.983
(3) Administrationsomkostninger.....	713.055	575
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	2.945.895	5.408
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	3.072.976	2.910
DRIFTSRESULTAT.....	-127.081	2.498
(5) Værdiregulering.....	-8.468.630	-12.238
REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT (underskud).....	-8.595.711	-9.740
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-8.595.711	-9.740
	-8.595.711	-9.740

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

A K T I V E R

Noter		2011 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6)	Investeringsejendomme.....	71.658
		65.355.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	71.658
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende investorindskud.....	0
	Tilgodehavende lejeindtægter.....	0
	Skattekonto.....	337
	Tilgodehavende ejendomskat 2011.....	0
	Andre tilgodehavender.....	16
	Periodeafgrænsningsposter.....	12
	Tilgodehavender i alt.....	365
(15)	Likvide beholdninger.....	4.365
		409.487
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	4.730
		1.738.088
	AKTIVER I ALT.....	76.388
		67.093.088

P A S S I V E R

Noter		2011 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	22.100	22
(8) Overført resultat.....	9.396.137	18.045
EGENKAPITAL I ALT.....	9.418.237	18.067
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Hypotekslån.....	42.698.600	42.628
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige...	109.040	99
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	-10.131.768	-3.914
(12) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT....	32.675.872	38.813
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
(9) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	10.131.768	3.914
(10) Gældsbrief.....	200.000	400
(11) Gældsbrief.....	500.000	0
(13) Finanslån.....	8.035.842	9.655
Kassekredit (max. kr. 3.500.000).....	3.451.508	3.658
Skattekonto.....	69	0
Leverandørgæld.....	170.983	79
Afsat selskabsskat 2011, Sverige.....	228.958	168
(14) Anden gæld.....	1.493.099	952
Periodeafgrænsningsposter.....	786.752	682
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT...	24.998.979	19.508
 GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT.....	 57.674.851	 58.321
 PASSIVER I ALT.....	 67.093.088	 76.388

(15) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 FORTSAT DRIFT M.V.

Selskabets 3. prioritets finansieringskilde ønsker på grund af bankens egen situation på sigt at afvikle engagementet, der dog består uændret gennem de seneste 7 år til dags dato.

Selskabets 2. prioritet var planlagt til 5 årig fornyelse i marts 2010, men på grund af bankens konkurs, har man ikke ønsket at indtræde formelt i den planlagte 5-årige forlængelse. Der er løbende afdraget på 2. prioriteten og selskabet har typisk henholdt sig til den oprindelige aftale med 2 x 5 års løbetid.

Selskabets 1. prioritet løber til 1. november 2015 hvorefter den skal refinansieres. Det forventes at finansieringen forløber uændret i indeværende år, men der arbejdes p.t. på forskellige løsningsmodeller for en refinansiering.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet på sigt kan fremskaffe den fornødne refinansiering, såfremt der sker en genudlejning af ejendommen i Svågertorp. I det omfang selskabet vil mangle likviditet som følge af krav fra långivere omkring afvikling af nuværende lån, vil der om muligt blive tilført den fornødne likviditet via ekstra indskud fra investorkredsen – eller via helt eller delvis salg.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER

		2011
		i tkr.
Ejendommens andel i vedl. og fællesudgifter, netto.....	503.015	16
Forsikringer.....	39.817	35
Markedsføringsbidrag.....	-20.413	78
Konsulentonorar.....	11.864	50
	<u>534.283</u>	<u>179</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	228.714	254
Bestyrelsesonorar.....	149.533	130
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	32.000	36
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år.....	26.826	-2
Regnskabsmæssig assistance.....	3.500	10
Advokat.....	64.923	0
Udenlandsk revisor.....	19.171	32
Udlejningsprovision.....	133.102	45
Konsulentonorar.....	0	62
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	1.406	3
Rejseomkostninger.....	27.920	3
Øvrige omkostninger.....	25.960	2
	<u>713.055</u>	<u>575</u>

**2011
i tkr.**
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO

Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	1.957.368	1.958
Finanslån.....	657.461	731
Gældsbreve	26.112	42
Gældsbreve	2.500	0
Kassekredit.....	293.015	186
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige..	14.793	15
Leverandører.....	5.953	0
Ej fradragsberettigede renter.....	19.735	0
Bankgebyrer mv.....	32.226	7
Kursregulering valuta.....	77.726	0
	<u>3.086.889</u>	<u>2.939</u>
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	13.490	24
Ikke skattepligtige renter.....	423	3
Kursregulering valuta.....	0	2
	<u>13.913</u>	<u>29</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>3.072.976</u>	<u>2.910</u>

5 VÆRDIREGULERING, NETTO

Ejendomme, værdiregulering i året.....	-6.302.780	-11.787
Finansiering, værdiregulering i året.....	-2.165.850	-451
	<u>-8.468.630</u>	<u>-12.238</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	80.098.991	65.112.511
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2012.....	80.098.991	65.112.511
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 1. januar 2012.....	5.801.009	6.545.269
Værdireguleringer i året	-10.900.000	-6.302.780
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering 31. december 2012.....	-5.098.991	242.489
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	75.000.000	65.355.000
	<hr/>	<hr/>
Valutakurs, statusdag.....		87,14
		<hr/>
Afkastkrav til ejendomme.....		7,25%
		<hr/>

Der er grundet opsagt lejemål i 2012 større usikkerhed omkring opgørelsen af værdien af selskabets investeringsejendom. Ledelsen har vurderet, på baggrund af indikationer af forventninger til markeds-mæssige afkast, at et afkastkrav på 7,25% modsvarer markedsforventninger. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af en estimeret leje på de tomme m² og skønnede omkostninger til mæglerhonorar for genudlejningen. Der er i forhold til værdiansættelse af en ejendom som er fuldt udlejet, betydelig større usikkerhed omkring værdiansættelsen.

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 221.....	22.100
	<hr/>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 140.000.....	14.000.000
	<hr/>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	94.182
	<hr/>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	18.044.783
Regulering af beregnet svensk selskabsskat vedr. 2011.....	-52.935
Årets overførsel.....	-8.595.711
Saldo 31. december 2012.....	<u>9.396.137</u>

9 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i SEK.....	<u>49.000.000</u>	87,14	<u>42.698.600</u>
(Afdrag i året SEK 2.100.000)			

10 GÆLDSBREV

	Kursværdi
Lån i DKK.....	<u>200.000</u>
(Afdrag i året DKK 200.000)	

11 GÆLDSBREV

	Kursværdi
Lån i DKK.....	<u>500.000</u>
(Afdrag i året DKK 0)	

12 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder kr. 10,1 mio. indenfor 1 år og kr. 0,1 mio. efter 5 år.

13 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Lån i SEK.....	9.221.760	87,14	8.035.842
(Afdrag i året SEK 2.352.000)			

14 ANDEN GÆLD

Udenlandsk revisor.....	33.113
Dansk revisor.....	35.500
Skyldige ejendomsskatter 2012.....	22.603
Skyldige fællesomkostninger 2012.....	51.876
Skyldig moms.....	284.878
Skyldige afdrag på gæld.....	562.714
Skyldige renteudgifter.....	407.032
Mellemregning med investorer.....	9.585
Andre skyldige omkostninger.....	85.798
	<u>1.493.099</u>

15 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendommen er pantsat til fordel for långiverne.

Likvide beholdninger er håndpantset til fordel for långiverne.