

**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](http://www.grantthornton.dk)

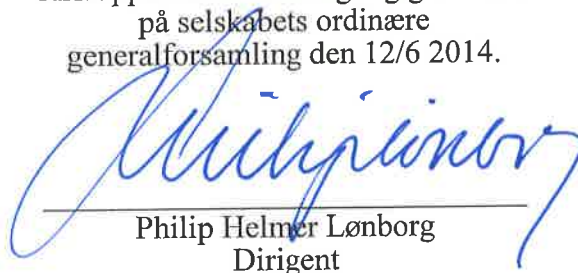
**K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige**  
**CVR-nr. 26 49 60 47**

**Årsrapport**

**2013**

**(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/6 2014.



---

Philip Helmer Lønborg  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. juni 2014.

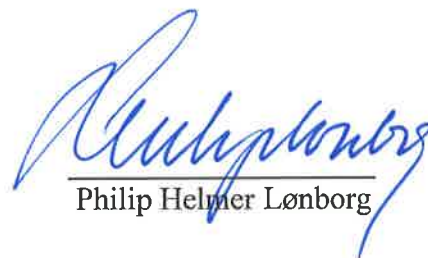
**Bestyrelse**



Jens Ulrik Jacobsen



Mads Erik 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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet forventes opløst i løbet af 2014. Det er investornes hensigt, at tilfører den fornødne likviditet i kombination med, at det forventes at selskabet modtager refusioner i forbindelse med tvister mv. Dette danner baggrund for, at årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

**Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering****Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, 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 11. juni 2014.

**Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Lillänge-Svågertorp, Sverige c/o AB92 Ryvangs Allé 68 2900 Hellerup  CVR-nr.: 26 49 60 47 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige
<b>Bestyrelse</b>	Jens Ulrik Jacobsen Mads Erik Bjerre-Petersen Philip Helmer Lønborg
<b>Revision</b>	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 2013, et underskud på kr. -2.988.423, anses for utilfredsstillende. Årets resultat for 2013, et underskud på kr. -11.908.348, hvilket tilsvarende anses for utilfredsstillende. Resultatet er påvirket af afhændelsen af selskabets ejendomme.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -2.685.177.

Selskabet har i december 2013 afhændet ejendommene med et tab på tDKK 8.920.

Selskabet forventes afviklet i 2014 som et solvent likvidation, hvor investorerne foretager de nødvendige indskud efter modtagelse af erstatninger som følge af tvister mv. Eventuelle erstatninger er ikke medtaget i regnskabet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2013.

## 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

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

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger til 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 anskaffelsessummen 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 anskaffelsessum 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 2013**

<b>Noter</b>		<b>2012</b> <b>i tkr.</b>
Lejeindtægter.....	3.240.087	4.193
(2) Driftsomkostninger.....	36.442	534
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>3.203.645</b>	<b>3.659</b>
(3) Administrationsomkostninger.....	1.514.362	713
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>1.689.283</b>	<b>2.946</b>
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	4.677.706	3.073
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>-2.988.423</b>	<b>-127</b>
(5) Værdiregulering.....	-8.919.925	-8.469
<b>ÅRETS RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-11.908.348</b>	<b>-8.596</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-11.908.348	-8.596
	<b>-11.908.348</b>	<b>-8.596</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013**
**A K T I V E R**

<b>Noter</b>		<b>2012 i tkr.</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
(7) Investeringsejendomme.....	0	65.355
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>0</b>	<b>65.355</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	0	
Tilgodehavende investorindskud.....	0	10
Tilgodehavende lejeindtægter.....	312.807	996
Tilgodehavende ejendomsskat.....	90.217	23
(6) Andre tilgodehavender.....	374.096	300
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>777.120</b>	<b>1.329</b>
Likvide beholdninger.....	577.475	409
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.354.595</b>	<b>1.738</b>
<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.354.595</b>	<b>67.093</b>

## P A S S I V E R

Noter		2012 i tkr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
(8) Kontant andel af stamkapital.....	22.100	22
(9) Overført resultat.....	-2.707.277	9.396
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>-2.685.177</b>	<b>9.418</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(10) Hypotekslån.....	0	42.699
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige...	0	109
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	-10.132
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>0</b>	<b>32.676</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	0	10.132
(11) Gælds brev.....	0	200
(12) Gælds brev (investorerne) .....	1.688.938	500
(13) Finanslån.....	0	8.036
Kassekredit (max. kr. 3.500.000).....	501.127	3.451
Bankgæld .....	99.524	0
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige...	119.396	0
Skattekonto.....	265.874	0
Leverandørgæld.....	426.403	171
Selskabsskat, Sverige.....	195.066	229
(14) Anden gæld.....	743.444	1.493
Periodeafgrænsningsposter .....	0	787
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>4.039.772</b>	<b>24.999</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....</b>	<b>4.039.772</b>	<b>57.675</b>
<b>PASSIVER I ALT.....</b>	<b>1.354.595</b>	<b>67.093</b>

## NOTER

### 1 FORTSAT DRIFT M.V.

Selskabet forventes afviklet i 2014 som en solvent likvidation hvor investorerne foretager de nødvendige indskud i kombination med, at det forventes at selskabet modtager yderligere refusioner/erstatninger i forbindelse med tvister mv.

		<b>2012</b>
		<b>i tkr.</b>
<b>2 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		
Ejendommens andel i vedl. og fællesudgifter, netto.....	36.442	503
Forsikringer.....	0	40
Markedsføringsbidrag.....	0	-21
Konsulentonorar.....	0	12
	<u>36.442</u>	<u>534</u>

### 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Ejendoms- og selskabsadministration.....	198.503	229
Bestyrelshonorar.....	362.483	149
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	35.500	32
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. reg. sidste år.....	103.740	27
Regnskabsmæssig assistance.....	99.000	4
Advokat.....	81.889	65
Udenlandsk revisor.....	45.958	19
Udlejningsprovision.....	0	133
Konsulentonorar.....	467.784	0
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	0	1
Rejseomkostninger.....	0	28
Telefon.....	4.672	0
Gebyrer.....	8.729	0
Øvrige omkostninger.....	106.104	26
	<u>1.514.362</u>	<u>713</u>

**2012**  
**i tkr.**
**4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO**

Finansieringsudgifter:		
Pengeinstitutter.....	1.885.857	1.957
Finanslån.....	562.636	657
Gælds brev .....	0	26
Gælds brev .....	0	2
Kassekredit.....	168.861	293
Breakage costs ved indfrielse af lån.....	1.368.713	0
ApS Komplementarselskabet Lillänge-Svågertorp, Sverige..	16.356	15
Leverandører.....	11.668	6
Ej fradragsberettigede renter.....	14.821	20
Bankgebyrer mv.....	7.777	32
Kursregulering valuta.....	714.365	78
	<u>4.751.054</u>	<u>3.086</u>
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	3.328	13
Lejere, renter .....	64.926	0
Ikke skattepligtige renter.....	5.094	0
	<u>73.348</u>	<u>13</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>4.677.706</u>	<u>3.073</u>

**5 VÆRDIREGULERING, NETTO**

Ejendomme, værdiregulering i året.....	0	-6.303
Finansiering, værdiregulering i året.....	0	-2.166
Tab ved salg af ejendomme .....	8.919.925	0
	<u>8.919.925</u>	<u>-8.469</u>

**6 ANDRE TILGODEHAVENDER**

Mellemregning Lillänge-Svågertorp 2, Sverige.....	27.875
Tilgodehavende svensk moms.....	70.455
Tilgodehavende dansk moms.....	245.131
Andre kortfristede tilgodehavender.....	30.635
	<u>374.096</u>

## 7 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2013.....	80.098.991	65.112.511
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	-80.098.991	-65.112.511
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013.....	0	0
Værdiregulering 1. januar 2013.....	-5.098.991	242.489
Værdireguleringer i året .....	0	0
Årets afgang.....	5.098.991	-242.489
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>83,56</u>

## 8 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

100 kommanditanparter á kr. 221.....	<u>22.100</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
100 kommanditanparter á kr. 140.000.....	<u>14.000.000</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-26.852</u>

## 9 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2013.....	9.396.137
Svensk filialskat.....	-195.066
Årets overførsel.....	<u>-11.908.348</u>
Saldo 31. december 2013.....	<u>-2.707.277</u>

## 10 PENGEINSTITUTTER

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitutter i SEK.....	0	83,56	0
(Afdrag i året SEK 49.000.000)			

## 11 GÆLDSBREV

	Kursværdi
Lån i DKK.....	0
(Afdrag i året DKK 200.000)	

## 12 GÆLDSBREV (INVESTORERNE)

	Kursværdi
Lån i DKK.....	1.688.938
(Afdrag i året DKK 0)	

## 13 FINANSLÅN

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Lån i SEK.....	0	83,56	0
(Afdrag i året SEK 9.221.760)			

## 14 ANDEN GÆLD

Udenlandsk revisor.....	59.829
Dansk revisor.....	35.500
Forudbetalt leje.....	45.804
Skyldig konsulentonorar.....	559.852
Andre skyldige omkostninger.....	42.459
	<u>743.444</u>