

**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 Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige**

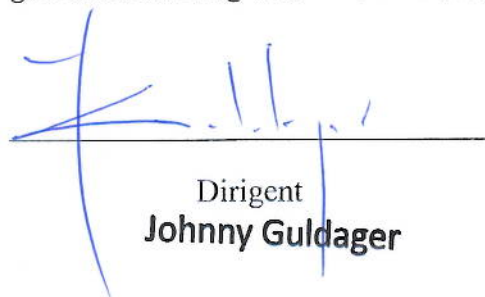
**CVR-nr. 29 97 14 98**

### **Årsrapport**

**2012**

**(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27 / 5 2013.



---

Dirigent  
**Johnny Guldager**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5 - 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 Hörby - Växjö - Botkyrka, 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 21. juni 2013.

### Bestyrelse

---

Bjarke Brandt

---

Carl-Henning Futtrup

---

Kim Jørgensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kommanditisterne i K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige.**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, 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 med forbehold.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for konklusion med forbehold.*

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af lejetilgodehavender, der i balancen er indregnet med det fulde beløb på 4,3 mio. kr., idet lejer er under rekonstruktion. Det er vor vurdering, at selskabet ikke i fuldt omfang vil modtage dette tilgodehavende og den manglende nedskrivning heraf medfører, at årets resultat og egenkapital efter vor opfattelse skal nedskrives med 4,3 mio

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet begynder at afdrage på gæld, hvilket kræver større investorindbetalinger.

### **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 21. juni 2013.

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen

statsautoriseret revisor



Steen K. Bager

statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 29 97 14 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige
<b>Bestyrelse</b>	Bjarke Brandt Carl-Henning Futtrup Kim Jørgensen
<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 2012, et underskud på kr. -913.475, anses for ikke tilfredsstillende. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et underskud på kr. -9.220.135, hvilket anses for ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -11.456.859.

Selskabet påbegynder i 2013 afdrag på lån hos BRF Kredit. Serviceringen af selskabets finansiering vil i 2013 kræve likviditetstilskud fra investorerne på DKK 1.500.000. Hvis selskabets drift gennem året afviger fra det budgetterede kan det blive nødvendigt med yderligere indbetalinger til sikring af selskabets fortsatte drift.

### 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 6,75 - 8,00 % er dagsværdien for ejendomme 63,0 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 2,1 mio. kr. og ca. 2,2 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 Hörby - Växjö - Botkyrka, 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld. Sikring af fremtidige betalingsstrømme i henhold til en indgået aftale, behandles som sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse.

**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****Investeringsejendommen**

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.

Investeringsejendommen 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**

<b>Noter</b>		<b>2011 i tkr.</b>
Lejeindtægter.....	5.059.792	5.148
(2) Driftsomkostninger.....	119.362	117
<b>BRUTTORESULTAT.....</b>	<b>4.940.430</b>	<b>5.031</b>
(3) Administrationsomkostninger.....	472.269	345
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING.....</b>	<b>4.468.161</b>	<b>4.686</b>
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	5.381.636	5.293
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>	<b>-913.475</b>	<b>-607</b>
(5) Værdiregulering.....	-8.306.660	548
<b>REGNSKABSMÆSSIGT RESULTAT (underskud).....</b>	<b>-9.220.135</b>	<b>-59</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført til overført resultat.....	-9.220.135	-59
	<b>-9.220.135</b>	<b>-59</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012

## AKTIVER

Noter		2011 i tkr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>			
(6)	Investeringsejendomme.....	63.002.220	68.905
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>63.002.220</b>	<b>68.905</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
	Tilgodehavende leje mv.....	4.263.785	1.969
	Tilgodehavende investorer.....	1.363.949	94
	Andre tilgodehavender.....	120.086	371
	Forudbetalte omkostninger.....	0	0
	<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>5.747.820</b>	<b>2.434</b>
(12)	Likvide beholdninger .....	549.096	750
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>6.296.916</b>	<b>3.184</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>69.299.136</b>	<b>72.089</b>

## P A S S I V E R

Noter	<b>2011 i tkr.</b>	
<b>EGENKAPITAL</b>		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	12.446.539	9.521
(8) Overført resultat.....	-23.903.398	-14.683
<b>EGENKAPITAL I ALT.....</b>	<b>-11.456.859</b>	<b>-5.162</b>
 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(9) Pengeinstitutter.....	45.830.345	45.350
Gældsbev.....	1.100.000	1.100
ApS Kompl. selskabet Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige.....	145.355	127
<b>(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....</b>	<b>47.075.700</b>	<b>46.577</b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.542.262	0
Banklån.....	30.530.612	28.900
Renteswapforpligtelse.....	0	882
(11) Anden gæld.....	1.136.773	470
Periodeafgrænsningsposter.....	470.648	422
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...</b>	<b>33.680.295</b>	<b>30.674</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....</b>	 <b>80.755.995</b>	 <b>77.251</b>
 <b>PASSIVER I ALT.....</b>	 <b>69.299.136</b>	 <b>72.089</b>

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(13) Eventualforpligtelser

## NOTER

### 1 FORTSAT DRIFT

Selskabet påbegynder i 2013 afdrag på lån hos BRF Kredit. Serviceringen af selskabets finansiering vil i 2013 kræve likviditetstilskud fra investorerne på DKK 1.500.000. Hvis selskabets drift gennem året afviger fra det budgetterede kan det blive nødvendigt med yderligere indbetalinger til sikring af selskabets fortsatte drift.

<b>2 DRIFTSOMKOSTNINGER</b>		<b>2011 i tkr.</b>
Forsikring.....	42.587	33
Reparation og vedligeholdelse.....	29.035	24
Vicevært.....	47.740	45
Besigtigelsesrejse.....	0	15
	<u>119.362</u>	<u>117</u>

### 3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabs- og ejendomsadministration.....	266.094	248
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	40.500	36
Udenlandsk revisor.....	17.864	17
Advokat.....	63.741	12
Konsulenthonorar.....	34.991	28
Inkassoomkostninger.....	25.813	0
Vurderingshonorar.....	14.814	0
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	4.646	3
Andre administrationsomkostninger.....	3.806	1
	<u>472.269</u>	<u>345</u>

		<b>2011</b>
		<b>i tkr.</b>
<b>4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO</b>		
Finansieringsudgifter:		
Banklån.....	2.721.402	2.981
Gældbrev.....	71.888	72
Banklån.....	2.409.889	2.014
ApS Komplementarselskabet Hörby - Växjö - Botkyrka.....	18.914	16
Renteudgifter øvrige.....	17.679	2
Renter skattekonto.....	15.892	5
Bankgebyrer mv.....	14.096	7
Kurstab, valuta.....	117.681	202
	<u>5.387.441</u>	<u>5.299</u>
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	272	3
Renter skattekonto.....	5.533	0
Renteindtægter øvrige.....	0	3
Kursgevinst, valuta.....	0	0
	<u>5.805</u>	<u>6</u>
<b>FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....</b>	<u><u>5.381.636</u></u>	<u><u>5.293</u></u>
<b>5 VÆRDIREGULERING, NETTO</b>		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-5.902.700	0
Renteswap, værdiregulering.....	921.724	940
Finansiering, værdiregulering i året.....	-3.325.684	-392
	<u><u>-8.306.660</u></u>	<u><u>548</u></u>

**6 INVESTERINGSEJENDOMME**

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2012.....	94.610.522	74.667.218
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	0	0
	<u>94.610.522</u>	<u>74.667.218</u>
Kostpris 31. december 2012 (valutakurs 2007 SEK 78,92)....	94.610.522	74.667.218
Værdiregulering 1. januar 2012.....	-12.010.522	-5.762.298
Værdireguleringer i året .....	-10.300.000	-5.902.700
	<u>-22.310.522</u>	<u>-11.664.998</u>
Værdiregulering 31. december 2012.....	-22.310.522	-11.664.998
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	<u>72.300.000</u>	<u>63.002.220</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>87,14</u>
Afkastkrav til ejendomme.....		<u>6,75 - 8,00 %</u>

**7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL**

Saldo pr. 1. januar 2012.....	9.521.539
Årets indbetalinger.....	2.925.000
	<u>12.446.539</u>
Saldo pr. 31. december 2012.....	<u>12.446.539</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør:	
1000 kommanditanparter á kr. 28.880.....	<u>28.880.000</u>
Egne kommanditanparter i stk. ....	<u>278</u>
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør.....	<u>-15.863</u>

## 8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2012.....	-14.683.263
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	0
Årets overførsel.....	-9.220.135
	<hr/>
Saldo 31. december 2012.....	-23.903.398
	<hr/> <hr/>

## 9 PENGEINSTITUT

	<b>Restgæld</b>	<b>Valutakurs</b>	<b>Kursværdi</b>
Pengeinstitut i SEK.....	<u>54.363.790</u>	<u>87,14</u>	<u>47.372.607</u>

(Afdrag i året SEK 377)

## 10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.542 indenfor 1 år og t.kr. 36.412 efter 5 år.

## 11 ANDEN GÆLD

Revisor.....	35.500
Udenlandsk revisor.....	35.727
Skyldige omkostninger.....	54.948
Skattekonto.....	97.967
Mellemregning EjendomsInvest.....	265.154
Forudbetalt leje.....	268.351
Moms.....	379.126
	<hr/>
	<u>1.136.773</u>
	<hr/> <hr/>

## 12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til sikkerhed for banklån

Likvide beholdninger er håndpantsat til fordel for långiverne.

### **13 EVENTUALFORPLIGTELSER**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017.