

K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige

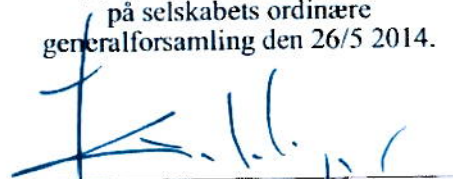
CVR-nr. 29 97 14 98

Årsrapport

2013

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5 2014.



Johnny Guldager
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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 2013 for K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, 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 26. maj 2014.

Bestyrelse

Kim Jørgensen

Carl-Henning Futtrup

Bjarke Brandt

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 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 udførte 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.

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 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet fortsat afdrager 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.

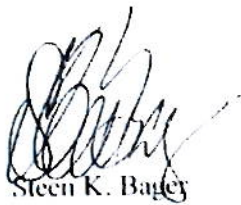
København, den 26. maj 2014.

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bagge
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige Hammershusgade 9 2100 København Ø. CVR-nr.: 29 97 14 98 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige
Bestyrelse	Kim Jørgensen Carl-Henning Futtrup Bjarke Brandt
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 2013, et underskud på kr. -4.168.558, anses for ikke tilfredsstillende. Årets resultat udviser et underskud på kr. -9.482.453, hvilket anses for ikke tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af valutakursreguleringer på såvel ejendommen som på gælden.

Selskabets egenkapital udgør herefter kr. -19.964.312.

Selskabet påbegynder i 2014 afdrag på lån hos BRF Kredit. Serviceringen af selskabets finansiering vil i 2014 kræve likviditetstilskud fra investorerne på DKK 2.100.000. 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 5,16 - 8,00 % er dagsværdien for ejendomme 54,5 mio. kr. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendomme med henholdsvis ca. 2,3 mio. kr. og ca. 2,5 mio. kr.

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 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. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, til sikring af rente- og betalingsstrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i resultatopgørelsen. 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

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**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 anskaffelsessummen 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 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

Noter		2012 i tkr.
	4.122.359	5.060
Lejeindtægter.....		
(2) Driftsomkostninger.....	3.438.185	120
BRUTTORESULTAT.....	684.174	4.940
(3) Administrationsomkostninger.....	868.320	507
RESULTAT FØR FINANSIERING.....	-184.146	4.433
(4) Finansieringsudgifter, netto.....	3.984.412	5.381
DRIFTSRESULTAT.....	-4.168.558	-948
(5) Værdiregulering.....	-5.313.895	-8.307
ÅRETS RESULTAT (underskud).....	-9.482.453	-9.255
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført til overført resultat.....	-9.482.453	-9.255
	-9.482.453	-9.255

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

A K T I V E R

Noter		2012 i tkr.
ANLÆGSAKTIVER		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
(6)	Investeringsejendomme.....	54.481.120 63.002
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	<u>54.481.120</u> <u>63.002</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavende leje mv.....	517.471 4.264
	Tilgodehavende investorer.....	1.344.949 1.364
	Andre tilgodehavender.....	127.522 120
	Tilgodehavender i alt.....	<u>1.989.942</u> <u>5.748</u>
(12)	Likvide beholdninger	905.222 549
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	<u>2.895.164</u> <u>6.297</u>
	AKTIVER I ALT.....	<u>57.376.284</u> <u>69.299</u>

PASSIVER

Noter		2012 i tkr.
EGENKAPITAL		
(7) Kontant andel af stamkapital.....	13.421.539	12.446
(8) Overført resultat.....	-33.385.851	-23.903
EGENKAPITAL I ALT.....	-19.964.312	-11.457
 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(9) Pengeinstitutter.....	43.247.017	45.830
Gældsbev.	1.100.000	1.100
ApS Kompl. selskabet Hörby - Växjö - Botkyrka, Sverige.....	110.515	146
(10) LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT....	44.457.532	47.076
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
(10) Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	1.460.000	1.542
Banklån.....	30.151.646	30.530
Deposita.....	8.356	0
(11) Anden gæld.....	1.122.237	1.137
Periodeafgrænsningsposter.....	140.825	471
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT...	32.883.064	33.680
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT.....	77.340.596	80.756
PASSIVER I ALT.....	57.376.284	69.299

(12) Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

(13) Eventualforpligtelser

NOTER

1 FORTSAT DRIFT

Selskabet påbegynder i 2014 afdrag på lån hos BRF Kredit. Serviceringen af selskabets finansiering vil i 2014 kræve likviditetstilskud fra investorerne på DKK 2.100.000. Hvis selskabets drift gennem året afviger fra det budgetterede kan det blive nødvendigt med yderligere indbetalinger til sikring af selskabets fortsatte drift.

2 DRIFTSOMKOSTNINGER		2012 i tkr.
Forsikring.....	41.054	43
Reparation og vedligeholdelse.....	57.806	29
Vicevært.....	48.433	48
Ejendommens andel af fællesomkostninger.....	49.139	0
Tab på lejetilgodehavende.....	3.241.753	0
	<u>3.438.185</u>	<u>120</u>

3 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER

Selskabs- og ejendomsadministration.....	262.650	266
Revision og regnskabsmæssig assistance.....	49.400	40
Udenlandsk revisor.....	44.203	18
Advokat.....	13.988	64
Konsulenthonorar.....	33.811	35
Ejendomsmægler.....	447.464	35
Inkassoomkostninger.....	1.523	26
Vurderingshonorar.....	0	15
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	13.126	4
Andre administrationsomkostninger.....	2.155	4
	<u>868.320</u>	<u>507</u>

		2012
		i tkr.
4 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Finansieringsudgifter:		
Banklån.....	1.572.300	2.721
Gældbrev.....	71.888	72
Banklån.....	2.199.649	2.410
ApS Komplementarselskabet Hörby - Växjö - Botkyrka.....	5.744	19
Renteudgifter øvrige.....	561	17
Renter skattekonto.....	3.527	16
Bankgebyrer mv.....	3.622	14
Kurstab, valuta.....	166.712	118
	<u>4.024.003</u>	<u>5.387</u>
Finansieringsindtægter:		
Bankrenter.....	139	0
Renter skattekonto.....	341	6
Renteindtægter øvrige.....	39.111	0
	<u>39.591</u>	<u>6</u>
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO.....	<u>3.984.412</u>	<u>5.381</u>
5 VÆRDIREGULERING, NETTO		
Ejendomme, værdiregulering i året.....	-8.521.100	-5.903
Renteswap, værdiregulering.....	0	922
Finansiering, værdiregulering i året.....	3.207.205	-3.326
	<u>-5.313.895</u>	<u>-8.307</u>

6 INVESTERINGSEJENDOMME

	SEK	DKK
Kostpris 1. januar 2013.....	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 2013 (valutakurs 2007 SEK 78,92)....	94.610.522	74.667.218
Værdiregulering 1. januar 2013.....	-22.310.522	-11.664.998
Værdireguleringer i året	-7.100.000	-8.521.100
	<u>-29.410.522</u>	<u>-20.186.098</u>
Værdiregulering 31. december 2013.....	-29.410.522	-20.186.098
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	<u>65.200.000</u>	<u>54.481.120</u>
Valutakurs, statusdag.....		<u>83,56</u>
Afkastkrav til ejendomme.....	5,16 - 8,00 %	

7 KONTANT ANDEL AF STAMKAPITAL

Saldo pr. 1. januar 2013.....	12.446.539
Årets indbetalinger.....	<u>975.000</u>
Saldo pr. 31. december 2013.....	<u>13.421.539</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>-27.643</u>

8 OVERFØRT RESULTAT

Saldo 1. januar 2013.....	-23.903.398
Årets beregnede svenske selskabsskat.....	0
Årets overførsel.....	<u>-9.482.453</u>
Saldo 31. december 2013.....	<u><u>-33.385.851</u></u>

9 PENGEINSTITUT

	Restgæld	Valutakurs	Kursværdi
Pengeinstitut i SEK.....	<u>53.502.892</u>	<u>83,56</u>	<u>44.707.017</u>

(Afdrag i året SEK 377)

10 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.460 indenfor 1 år og t.kr. 38.816 efter 5 år.

11 ANDEN GÆLD

Revisor.....	35.500
Udenlandsk revisor.....	51.389
Skyldige omkostninger.....	645.507
Skattekonto.....	68.031
Mellemregning EjendomsInvest.....	11.563
Forudbetalt leje.....	204.468
Moms.....	105.779
	<u><u>1.122.237</u></u>

12 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Ejendomme er pantsat til sikkerhed for banklån

13 EVENTUALFORPLIGTELSER



Grant Thornton

15.

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