

**K/S Motala II**  
**c/o P. Holm Administration**  
**Solsortvej 57**  
**2000 Frederiksberg**  
**CVR-nr. 28 69 36 99**

**Årsrapport for 2012**  
**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 13/05 2013

---

Peder Holm  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	13
Balance pr. 31. december 2012	14
Noter til årsrapporten	16

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for K/S Motala II.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 13. maj 2013

## **Bestyrelse**

Jan Feder Kauffmann  
formand

Jari Tapio Schlütter

Jacob Götzsche

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til indehaverne i K/S Motala II*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Motala II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegøre for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om der opnås refinansiereing af selskabets låneaftaler. Ledelsen bedømmer, at refinansiering vil blive imødekommet og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Endvidere henvises til ledelsens redegørelse i note 1 omkring usikkerhed ved måling af selskabets investeringsejendomme.

Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincipper.

### 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 13. maj 2013

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

Frederik Bille  
statsautoriseret revisor

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

K/S Motala II  
c/o P. Holm Administration  
Solsortvej 57  
2000 Frederiksberg

Telefon: 45477500  
Telefax: 45477501

CVR-nr.: 28 69 36 99  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 19. april 2005  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemsted: Frederiksberg

### **Bestyrelse**

Jan Feder Kauffmann, formand  
Jari Tapio Schlütter  
Jacob Götzsche

### **Revision**

Revisionsfirmaet Jan Hansen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Marievej 3  
2630 Taastrup

### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes 13. maj 2013, kl. 16.00, på  
Vesterbrogade 124 B, 4. sal th.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Gävle Sätra 156:1 beliggende Lökföragatan 19 og Marielundsvägen 7, 80322 Gävle, Sverige og del af nuværende matrikel Motala Bråstorp 1:8, beliggende Moränvägen, 59150.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til SEK 77.600.000 ud fra en afkastberegning på 7,65 % jf. nærmere nedenfor.

Administration af selskabet og ejendommene udføres i Sverige af Omnigruppen AB og i Danmark af P. Holm & Søn Administration ApS.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 3.877.777, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 7.799.837.

### Selskabets finansiering

Som det fremgår af selskabets balance har selskabet omsætningsaktiver for i alt TDKK 3.505 mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør TDKK 78.926. Selskabet er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Ledelsen er via administrator i løbende dialog med Codan med henblik på forlængelse af de kortfristede lån på TDKK 53.181, garanteret af Codan. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås forlængelse af låneaftalen med Codan.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at driftskreditten på TDKK 21.456 hos FS Finans løbende kan forlænges.

Alle lån skal genfinansieres og genforhandles i 2013. Ledelsen forventer en refinansiering, men har ikke forventning om afdragsfrihed på hverken 1. eller 2. prioriteten. Dette betyder et forsat behov for kapitalindskud fra kommanditisterne.

Det er ledelsens opfattelse at kommanditisterne kan og vil indbetale de indskud som ledelsen finder nødvendige for at selskabet kan honorere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

## Ledelsesberetning

### Usikkerhed ved indregning og måling

#### *Måling af investeringsejendomme til dagværdi*

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagsværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsf forholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2012 er vurderet af Omnigruppen AB og P. Holm & Søn administration ApS på baggrund i en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommene, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurdering af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 7,00 % - 7,75 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 værdiansat til SEK 77,60 mio. mod SEK 81,20 mio. pr. 31. december 2011 svarende til et afkastkrav på 7,65 % af driftsresultatet (2011 7%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommenes dagsværdi falder til SEK 75.100.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommenes dagsværdi stiger til SEK 80.200.000.

## **Ledelsesberetning**

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2012 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Motala II for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### **Omkostninger ved drift af investeringsejendom**

Omkostninger ved drift af investeringsejendom indeholder omkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, el, vand, ejendomsservice samt fællesudgifter. Omkostningsrefusioner fra lejerne vedrørende omkostninger til el, vand, varme og fællesudgifter, modregnes i driftsomkostningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af lån.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsmærdien. Opgørelsen af markedsværdi er beskrevet i note 1.

Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdien.

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 vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser der knytter sig til investeringsejendommene måles til dagsværdi. Dagsværdien er det beløb, hvormed forpligtelse kan udlignes ved transaktioner mellem uafhængige parter. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt til salgsværdi for forpligtelsen på et velfungerende marked eller salgsværdien for forpligtelsens enkelte bestanddele. Såfremt en sådan salgsværdi ikke findes, fastsættes dagsværdien til kaitalværdi beregnet ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omregning af fremmed valuta**

Posterne i årsrapporten, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomheden opererer (funktionel valuta). Den funktionelle valuta er således SEK. Årsrapporten præsenteres i DKK (præsentationsvaluta) ud fra hensynet til, at selskabet kun har danske kommanditister.

Resultatopgørelsens poster omregnes fra den funktionelle valuta til præsentationsvalutaen til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapitalen primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs, indregnes direkte i egenkapitalen.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>5.220.600</b>	<b>4.562</b>
Omkostninger ved drift af investeringsejendom		-688.024	-376
Andre eksterne omkostninger		-404.640	-763
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.127.936</b>	<b>3.423</b>
Personaleomkostninger	2	-49.800	-58
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>4.078.136</b>	<b>3.365</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-3.329.846	1.004
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>748.290</b>	<b>4.369</b>
Finansielle indtægter		454	27
Finansielle omkostninger	3	-4.626.521	-4.539
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.877.777</b>	<b>-143</b>
Overført resultat		-3.877.777	-143
		<b>-3.877.777</b>	<b>-143</b>

## Balance pr. 31. december 2012

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr
Investeringsejendomme		<u>67.620.640</u>	<u>67.737</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>67.620.640</b></u>	<u><b>67.737</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>67.620.640</b></u>	<u><b>67.737</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.892</u>	<u>55</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>20.892</b></u>	<u><b>55</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.484.316</b></u>	<u><b>1.813</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.505.208</b></u>	<u><b>1.868</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>71.125.848</b></u></u>	<u><u><b>69.605</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2012

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Selskabskapital		10.572.700	9.373
Kursreguleringer		-1.052.139	-1.178
Overført resultat		<u>-17.320.398</u>	<u>-13.443</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b><u>-7.799.837</u></b>	<b><u>-5.248</u></b>
Kreditinstitutter		74.636.591	71.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.828.291	1.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.342	116
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.833	107
Anden gæld		<u>2.286.628</u>	<u>1.144</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>78.925.685</u></b>	<b><u>74.853</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>78.925.685</u></b>	<b><u>74.853</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>71.125.848</u></b>	<b><u>69.605</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern) samt usikkerhed ved måling af investeringsejendomme	1		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern) samt usikkerhed ved måling af investeringsejendomme

#### Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsvirksomhed med ejendommene Gävle Sättra 156:1 beliggende Lökföragatan 19 og Marielundsvägen 7, 80322 Gävle, Sverige og del af nuværende matrikel Motala Bråstorp 1:8, beliggende Moränvägen, 59150.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til SEK 77.600.000 ud fra en afkastberegning på 7,65% jf. nærmere nedenfor.

Administration af selskabet og ejendommene udføres i Sverige af Omnigruppen AB og i Danmark af P. Holm & Søn Administration ApS.

#### Selskabets finansiering

Som det fremgår af selskabets balance har selskabet omsætningsaktiver for i alt TDKK 3.505 mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør TDKK 78.925. Selskabet er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Ledelsen er via administrator i løbende dialog med Codan med henblik på forlængelse af det kortfristede lån på TDKK 53.181, garanteret af Codan. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås forlængelse af låneaftalen med Codan.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at driftskrediten på TDKK 21.456 hos FS Finans løbende kan forlænges.

Alle lån skal genfinansieres og genforhandles i 2013. Ledelsen forventer en refinansiering, men har ikke forventning om en afdragsfrihed på hverken 1. eller 2. prioriteten. Dette betyder et forsat behov for kapitalindskud fra kommanditisterne.

Det er ledelsens opfattelse at kommanditisterne kan og vil indbetale de indskud som ledelsen finder nødvendige for at selskabet kan honorere sine forpligtelser i takt med de forfalder.

#### Måling af investeringsejendomme til dagværdi

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendom måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

## Noter til årsrapporten

### **Usikkerhed om going concern samt usikkerhed ved måling af investeringsejendomme (fortsat)**

Den bedste dokumentation for dagsværdierne for selskabets investeringsejendomme er aktuelle priser i et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme. I mangel af en sådan information bestemmes dagværdien inden for et interval af sandsynlige beregnede skøn på dagsværdien, der defineres som værdien mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger baseret på markedsforholdene på balancedagen.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommene fastsættes ud fra markedskonforme standarder og bygger på en vurdering af investeringsejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme i årsrapporten for 2012 er vurderet af Omniagruppen AB og P. Holm & Søn administration ApS på baggrund i en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er i stort omfang baseret på ledelsens skøn.

Dagsværdien er således beregnet som en kapitaliseret indtjeningsværdi for ejendommene, fastlagt ud fra den forventede fremtidige leje, de nuværende lejerers evne til at opfylde deres kontraktlige forpligtelser, tomgangsperioder, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Opgørelsen af dagsværdien i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på ejendommen. Ved fastsættelsen af det forventede driftsafkast tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historiske realiserede driftsresultater for ejendommen, korrigeret for forventede ændringer samt enkeltstående hændelser. Ejendommenes dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Vurdering af afkastkravet bygger på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, samt relevante lokale forhold for den pågældende ejendomstype.

Afkastkravet vurderes således at ligge i niveauet 7,00 % - 7,75 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 værdiansat til SEK 77,6 mio. mod SEK 81,20 mio. pr. 31. december 2011 svarende til et afkastkrav på 7,65 % af driftsresultatet (2011 7%).

Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25% i afkastkravet, at investeringsejendommenes dagsværdi falder til SEK 75.100.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25% betyder at investeringsejendommenes dagsværdi stiger til SEK 80.200.000.

## Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	35.000	35
Andre personaleomkostninger	<u>14.800</u>	<u>23</u>
	<b><u>49.800</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.420	7
Andre finansielle omkostninger	<u>4.624.101</u>	<u>4.532</u>
	<b><u>4.626.521</u></b>	<b><u>4.539</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	78.279.847
Valutakursregulering	<u>3.490.782</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>81.770.629</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	-10.542.807
Årets opskrivninger	<u>-3.607.182</u>
	<u>-14.149.989</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>	<b><u><u>67.620.640</u></u></b>

Handelsværdien af ejendommen er beregnet på grundlag af et afkastkrav på 7,65 % og udgør i alt SEK 77.600.000.

Der har ikke medvirket uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelsen af dagsværdien.

Selskabet ejer 2 ejendomme: Sätra 156:1 i Gävle opført 1947/2007 og Brastorp 1:8 i Motala opført 2007. Begge ejendomme anvendes til butikker med et samlet areal på i alt 7.156 m<sup>2</sup>.

Ejendommens udlejningsgrad udgør 90%, og de indgående lejeaftaler har en restløbetid på 2-4 år samt opsigelsesvarsler på 9-12 måneder.

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Kurs-</u> <u>reguleringer</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	9.372.700	-1.177.260	-13.442.621	-5.247.181
Kontant kapitalforhøjelse	1.200.000	0	0	1.200.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>125.121</u>	<u>-3.877.777</u>	<u>-3.752.656</u>
<b>Egenkapital 31. december 2012</b>	<b><u><u>10.572.700</u></u></b>	<b><u><u>-1.052.139</u></u></b>	<b><u><u>-17.320.398</u></u></b>	<b><u><u>-7.799.837</u></u></b>

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Egenkapital (Fortsat)**

Stamkapitalen udgør DKK 38.000.000, som består af 1.000 andele à nominelt kr. 38.000. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

Hæftelse jf. vedtægterne:

Komplementarselskabet Motala II ApS, CVR nr. 28 68 93 06 hæfter som komplementar direkte og ubegrænset for alle kommanditselskabets forpligtelser.

Komplementaren er som følge heraf tillagt forvaltningsmæssige og økonomiske beføjelser.

De øvrige deltagere er kommanditister, og hver kommanditist hæfter indirekte og solidarisk med de øvrige kommanditister, idet hæftelsen for den enkelte kommanditist er begrænset til den til enhver tid værende samlede nominelle størrelse af de af kommanditisten tegnede kapitalandele med fradrag af kontante indbetalinger og med tillæg af eventuelt tilbagebetalte kapitalandele.

Kommanditisterne hæfter tillige med den til enhver tid i kommanditselskabet værende eventuelt opsparede overskudsandel.

Kommanditisternes eventuelle resthæftelse kan af kommanditselskabet overdrages til kommanditselskabets långivere til sikkerhed for kommanditselskabets forpligtelser over for långivere ved transport i resthæftelsen, dog maksimalt til DKK 38.000 pr. tegnet andel med fradrag af startbetalingen og kontante indbetalinger, men med tillæg af et i kommanditselskabet eventuelt udloddet overskud.

Herudover kan der over for kommanditselskabets långiver(e) indrømmes særskilte selvskyldnerkautioner fra kommanditisterne.

Såfremt der afgives selvskyldnerkaution direkte over for kommanditselskabets långivere, fragår indbetalinger under kautionen i kommanditisternes hæftelse for kommanditselskabets forpligtelser.

Kommanditisterne kan ikke uden långivernes accept hæve noget acantobeløb og/eller modtage kapital fra kommanditselskabet, så længe de af kommanditselskabet optagne lån ikke er indfriet.

## Noter til årsrapporten

### Egenkapital (Fortsat)

Resthæftelsen har udviklet sig således:

	I alt	Pr. andel
	kr.	kr.
Vedtægtsmæssig hæftelse 1. januar 2012	38.000.000	38.000
Indskudskapital	-7.962.700	-7.963
Kontante indbetalinger primo	-1.410.000	-1.410
Årets kontante indbetalinger	-1.200.000	-1.200
<b>Resthæftelse 31. december 2012</b>	<b>27.427.300</b>	<b>27.427</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Kommanditselskabet overtog momsreguleringsforpligtelsen på ejendommen i forbindelse med købet i 2006.

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt SEK 91.000.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for engagement med Codan samt FS Finans.

FS Finans har primær transport i kommanditkapitalen.

FS Finans har pant i selskabets likvide beholdninger.

FS Finans har sekundær transport i selskabets lejekontrakter, lejeindtægter, depositum og lejegarantier samt ejendomsforsikringer.

Codan har transport i selskabets lejeindbetalinger.

Codan har pant i selskabets huslejekonto samt i selskabets gruppelivsforsikring.