

K/S Motala II

CVR-nr. 28 69 36 99

Årsrapport for 2013

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 03/06 2014

Peder Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	6
Den uafhængige revisors påtegning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	12
Balance pr. 31. december 2013	13
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Motala II
Solsortvej 57
2000 Frederiksberg

Telefon: 45477500

Telefax: 45477501

CVR-nr.: 28 69 36 99

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 19. april 2005

Regnskabsår: 9. regnskabsår

Hjemsted: Frederiksberg

Bestyrelse

Jacob Götzsche, formand
Jari Tapio Schlütter
Hans Egon Rasmussen
Regitze Anine Lund Christensen

Revision

Revisionsfirmaet Jan Hansen Statsautoriseret
Revisionsaktieselskab

Marievej 3
2630 Taastrup

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 Motala.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til SEK 71.100.000 ud fra en afkastberegning på 7,33 - 8,04 % jf. nærmere nedenfor.

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. 5.775.905 hvilket primært skyldes værdireguleringer samt ekstra omkostninger til drift og moms grundet forkert selskabsregistrering i Sverige, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 12.178.632.

Selskabets finansiering

Som det fremgår af selskabets balance har selskabet omsætningsaktiver for i alt TDKK 5.149 mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør TDKK 76.734. Selskabet er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Selskabets 1. prioritet er ikke på nuværende tidspunkt forlænget. Selskabet har igangsat undersøgelser af mulighederne for salg af selskabets ejendomme for at indfri selskabets prioritetsgæld. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås forlængelse af låneaftalerne indtil et eventuelt salg af ejendommene er gennemført.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at driftskrediten på TDKK 20.549 hos LMN Finance Limited løbende kan forlænges indtil et eventuelt salg af ejendommene er gennemført.

Alle lån skal genfinansieres og genforhandles i 2014. Ledelsen forventer en kortfristet refinansiering jf. ovenstående, men har ikke forventning om afdragsfrihed på hverken 1. eller 2. prioriteten. Det forventes ikke at et salg af ejendommene til fulde vil afdække selskabets gæld hvorfor ledelsens forventer at kommanditisterne og långiverne kommer til at lave aftaler omkring afdækning af restgælden ved enten kapitalindsud, akkordering eller en kombination af disse.

Selskabets drift er positiv, men da selskabets 1. prioritet långiver ikke ønsker at forlænge finansieringen arbejdes der på en afvikling af selskabet i 2014 ved salg af aktiverne.

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 2013 er vurderet af uafhængig vurderingsmand (CBRE) på baggrund af en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er baseret på uafhængig vurderingsmand i form af CBRE samt 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 7,33 % - 8,04 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 værdiansat til SEK 71,10 mio. mod SEK 77,60 mio. pr. 31. december 2012 svarende til et afkastkrav på 7,00 % - 7,75%.

Ledelsesberetning

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 68.000.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommenes dagsværdi stiger til SEK 72.000.000.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2013 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Der er en række uafklarede punkter som skal undersøges nærmere i forbindelse med det svenske regnskab, ledelsen forventer dog ikke at resultatet påvirkes af denne gennemgang.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er truffet aftale om at sælge aktiverne med CBRE samt der arbejdes på en mediatoraftale med Plesner og PWC som mediatorer i forbindelse med eventuel manglende afdækning af gælden efter salg.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for K/S Motala II.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 3. juni 2014

Direktion

Bestyrelse

Jacob Götzsche
formand

Jari Tapio Schlütter

Hans Egon Rasmussen

Regitze Anine Lund
Christensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i K/S Motala II

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Motala II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Den uafhængige revisors påtegning

Forbehold

Selskabet har ikke været i stand til at genforhandle eller opnå ny finansiering jf. note 1. Denne situation tyder på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri sine forpligtelser som led i den normale drift. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af det i forbeholdet anførte, ikke 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 den danske årsregnskabslov.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke registreret selskabets filial i Sverige korrekt hvilket blandt andet har medført at svensk moms ikke er indberettet og betalt korrekt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 3. juni 2014

Revisionsfirmaet Jan Hansen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Jan Hansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Motala II for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

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

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdien.

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 vedrørende investeringsejendomme.

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 på SEK 83,56 (2012: SEK 87,14). 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 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Nettoomsætning		5.285.246	5.221
Omkostninger ved drift af investeringsejendom		-1.054.107	-688
Andre eksterne omkostninger		-248.051	-404
Bruttoresultat		3.983.088	4.129
Personaleomkostninger		-49.800	-50
Resultat før dagsværdiregulering og finansielle poster		3.933.288	4.079
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-5.394.111	-3.330
Resultat før finansielle poster		-1.460.823	749
Finansielle indtægter		10.757	0
Finansielle omkostninger	2	-4.325.839	-4.627
Årets resultat		-5.775.905	-3.878
Overført resultat		-5.775.905	-3.878
		-5.775.905	-3.878

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		59.411.160	67.621
Materielle anlægsaktiver	3	59.411.160	67.621
Anlægsaktiver i alt		59.411.160	67.621
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		280.773	0
Periodeafgrænsningsposter		49.055	21
Tilgodehavender		329.828	21
Likvide beholdninger		4.819.275	3.485
Omsætningsaktiver i alt		5.149.103	3.506
Aktiver i alt		64.560.263	71.127

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		11.772.700	10.573
Overført resultat		<u>-23.951.332</u>	<u>-18.373</u>
Egenkapital	4	<u>-12.178.632</u>	<u>-7.800</u>
Kreditinstitutter		70.956.004	74.636
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.727.378	1.828
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.206	48
Gæld til tilknyttede virksomheder		125.583	127
Anden gæld		3.413.783	2.288
Periodeafgrænsningsposter		<u>413.941</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>76.738.895</u>	<u>78.927</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>76.738.895</u>	<u>78.927</u>
Passiver i alt		<u>64.560.263</u>	<u>71.127</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern) samt usikkerhed ved måling af investeringsejendomme	1		
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

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 Motala.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien af ejendommene er sat til SEK 71.100.000 ud fra en afkastberegning på 7,33 - 8,04 % jf. nærmere nedenfor.

Administration af selskabet og ejendommene udføres i Sverige af Efficax Sydfastgruppen 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 5.149 mens de kortfristede gældsforpligtelser udgør TDKK 76.734. Selskabet er således i høj grad finansieret af kortfristet gæld.

Selskabets 1. prioritet er ikke på nuværende tidspunkt forlænget. Selskabet har igangsat undersøgelser af mulighederne for salg af selskabets ejendomme for at indfri selskabets prioritetsgæld. Det er ledelsens vurdering, at der vil kunne opnås forlængelse af låneaftalerne indtil et eventuelt salg af ejendommene er gennemført.

Det er endvidere ledelsens opfattelse at driftskrediten på TDKK 20.549 hos LMN Finance Limited løbende kan forlænges indtil et eventuelt salg af ejendommene er gennemført. Alle lån skal genfinansieres og genforhandles i 2014. Ledelsen forventer en kortfristet refinansiering jf. ovenstående, men har ikke forventning om afdragsfrihed på hverken 1. eller 2. prioriteten. Det forventes ikke at et salg af ejendommene til fulde vil afdække selskabets gæld hvorfor ledelsens forventer at kommanditisterne og långiverne kommer til at lave aftaler omkring afdækning af restgælden ved enten kapitalindskud, akkordering eller en kombination af disse.

Selskabets drift er positiv, men da selskabets 1. prioritet långiver ikke ønsker at forlænge finansieringen arbejdes på en afvikling af selskabet i 2014 ved salg af aktiverne.

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 dagværdien, 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 2013 er vurderet af uafhængig vurderingsmand (CBRE) på baggrund i en normalindtjeningsmodel. Opgørelse af dagsværdi på investeringsejendommene er baseret på uafhængig vurderingsmand i form af CBRE samt 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. Ejendommens 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 7,33 % - 8,04 %.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 værdiansat til SEK 71,10 mio. mod SEK 77,60 mio. pr. 31. december 2012 svarende til et afkastkrav på 7,00 % - 7,75 %.

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 investeringsejendommens dagsværdi falder til SEK 68.000.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at investeringsejendommens dagsværdi stiger til SEK 72.000.000.

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	2
Andre finansielle omkostninger	4.325.839	4.625
	<u>4.325.839</u>	<u>4.627</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013	81.770.629
Valutakursregulering	<u>-3.359.408</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>78.411.221</u>
Opskrivninger 1. januar 2013	-14.149.989
Valutakursregulering	581.328
Årets opskrivninger	<u>-5.431.400</u>
	<u>-19.000.061</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>59.411.160</u>

Handelsværdien af ejendommen er beregnet på grundlag af et afkastkrav på 7,33 % - 8,04 % og udgør i alt SEK 71.100.000.

Der har 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 m².

Ejendommene er fuldt udlejet udover et uudnyttet lejepotentiale på 1.000 m² og de indgående lejeaftaler har en restløbetid på 1-6 år samt opsigelsesvarsler på 9-12 måneder.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	10.572.700	-18.372.537	-7.799.837
Valutakursregulering	0	197.110	197.110
Kontant kapitalforhøjelse	1.200.000	0	1.200.000
Årets resultat	0	-5.775.905	-5.775.905
Egenkapital 31. december 2013	11.772.700	-23.951.332	-12.178.632

Noter til årsrapporten

4 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 2013	38.000.000	38.000
Indskudskapital	-7.962.700	-7.963
Kontante indbetalinger primo	-2.610.000	-2.610
Årets kontante indbetalinger	-1.200.000	-1.200
Resthæftelse 31. december 2013	26.227.300	26.227

5 Eventualposter m.v.

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

Kommanditselskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

6 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 LMN Finans Limited.

Codan har transport i selskabets lejeindbetalinger.

Codan har pant i selskabets huslejekonto samt i selskabets gruppelivsforsikring.