K/S Swinton

c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2013

(11. regnskabsår)

CVR nr. 27441807

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

---

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2013 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2013 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2013 for K/S Swinton.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. maj 2014

I bestyrelsen:

_____

Thomas Seidel (formand)

_____

Kim Szöts

_____

Lars Erik Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Swinton

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Swinton 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 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. sker under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser realiseres i forbindelse med likvidation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (fortsat)

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.

Herning, den 13. maj 2014

PricewaterhouseCoopeers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Spencer Poulsen	Henning Jager Neldeberg
Statsautoriseret revisor	Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Swinton c/o Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
	CVR-nr.:	27441807
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2013
Komplementar	ApS Swinton Komplementar	
Bestyrelse	Thomas Seidel (formand) Kim Szöts Lars Erik Larsen	
Selskabsadm.	Habro & Finansgruppen Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K	
Revision	PricewaterhouseCoopeers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning	

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende Manchester Road Wynne Avenue, Swinton, England.

Resultat for regnskabsåret 2013

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 5.018.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 8.469.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 3.451.

Egenkapital pr. 31. december 2013

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2013 udgør t.dkk -7.422. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 6.312.

Selskabets ejendom og finansiering

Selskabets ejendom blev i 2012 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, som følge LTV brud (loan-to-value). Receiveren har solgt ejendommen i november 2013 til en salgspris på GBP 3.800.000. Salgsværdien dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Selskabet skal søge at finde en løsning for afvikling af 2. prioritetsgælden til Glitnir Bank Luxembourg S.A. Selskabet er pt. i dialog med banken herom.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Swinton for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 891,95 (913,20 pr. 31/12 2012).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til et beløb svarende til kursværdien af kommanditselskabets 1. prioritetsgæld inkl. skyldige renter på 1. prioritetsgæld.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

1. prioritetsgæld er optaget til den nominelle restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 dkk	2012 dkk
Lejeindtægter	2	2.504.751	3.056.510
Lejeindtægter i alt		**2.504.751**	**3.056.510**
Administrationsomkostninger	3	-940.728	-584.664
Resultat før finansielle poster m.v.		**1.564.023**	**2.471.846**
Finansielle indtægter	4	5.849.163	138.997
Finansielle omkostninger	5	-2.394.709	-2.870.538
Resultat før dagsværdiregulering		**5.018.477**	**-259.695**
Værdireguleringer	6	-8.469.085	-3.217.432
ÅRETS RESULTAT		**-3.450.608**	**-3.477.127**
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.450.608	-3.477.127
		-3.450.608	**-3.477.127**

BALANCE PR. 31. december 2013

AKTIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	0	37.375.855
Materielle anlægsaktiver i alt		**0**	**37.375.855**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**0**	**37.375.855**
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	63.758	82.917
Tilgodehavende leje		0	59.444
Periodeafgrænsningsposter, selskabsadm. honorar		45.645	0
Tilgodehavender i alt		**109.403**	**142.361**
Likvide beholdninger		**1.196.814**	**307.559**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.306.217**	**449.920**
AKTIVER I ALT		**1.306.217**	**37.825.775**

BALANCE PR. 31. december 2013

PASSIVER

	Note	31.12.2013 dkk	31.12.2012 dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 22.600.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	9	16.288.095	14.938.095
Overført resultat	9	-23.709.823	-20.259.215
EGENKAPITAL I ALT		**-7.421.728**	**-5.321.120**
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Bank of Scotland	10	3.588.384	36.876.879
Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	11	4.925.148	5.575.148
Anden gæld	12	214.413	694.868
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**8.727.945**	**43.146.895**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**8.727.945**	**43.146.895**
PASSIVER I ALT		**1.306.217**	**37.825.775**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

1 Selskabets ejendom og finansiering

Selskabets ejendom blev i 2012 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, som følge LTV brud (loan-to-value). Receiveren har solgt ejendommen i november 2013 til en salgspris på GBP 3.800.000. Salgsværdien dækker ikke gælden til 1. prioritetslångiver.

Selskabet skal søge at finde en løsning for afvikling af 2. prioritetsgælden til Glitnir Bank Luxembourg S.A. Selskabet er pt. i dialog med banken herom.

På denne baggrund er både aktiver og forpligtelser værdiansat til vurderede realisationsværdier, og gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

		2013 dkk	2012 dkk
2	**Lejeindtægter**		
	Leje	2.504.751	3.056.510
	Lejeindtægter i alt	**2.504.751**	**3.056.510**

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Wickes Building Supplies Ltd. indtil salget af ejendommen i november 2013.

Lejen udgjorde GBP 339.422 p.a.

3	**Administrationsomkostninger**		
	Selskabsadministrationshonorar	142.500	345.118
	Ejendomsadministrationshonorar	51.449	74.687
	Advokat, DK	18.500	55.000
	Advokat, UK	219.993	32.875
	Revision, DK	17.500	17.000
	Revision, DK, regulering tidligere år	-100	-4.400
	Regnskabsindberetning	2.500	2.500
	Revisor, UK	5.868	12.954
	Bestyrelsesansvarsforsikring	0	10.057
	Ejendomsvurdering	0	20.204
	Omkostninger, salg af ejendom	480.482	0
	Rejseomkostninger	0	18.842
	Diverse omkostninger	2.036	-173
	Administrationsomkostninger i alt	**940.728**	**584.664**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
4	**Finansielle indtægter**		
	Renter, kreditinstitutter	264	309
	Renter, investorer	5.364	705
	Kursgevinst, valuta	5.843.535	137.983
	Finansielle indtægter i alt	**5.849.163**	**138.997**
5	**Finansielle omkostninger**		
	Renter, prioritetsgæld, Bank of Scotland	1.955.840	2.431.481
	Renter, prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.	429.494	429.682
	Renter, komplementarselskab	9.375	9.375
	Finansielle omkostninger i alt	**2.394.709**	**2.870.538**
6	**Værdireguleringer**		
	Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-2.674.255	-5.848.685
	Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-639.540	949.540
	Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	0	2.711.996
	Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-5.155.290	-1.030.283
	Værdireguleringer i alt	**-8.469.085**	**-3.217.432**
7	**Investeringsejendom**		
	Anskaffelsessum ejendom	53.625.648	53.625.648
	Købsomkostninger	6.505.920	6.505.920
	Årets til- / afgang	-60.131.568	
	Anskaffelsessum i alt	0	60.131.568
	Anskaffelsessum, ultimo, GBP	0	5.000.000
	Regulering til dagsværdi, primo	-22.755.713	-17.856.568
	Årets regulering, afkastrelateret	-2.674.255	-5.848.685
	Årets regulering, valutakursrelateret	-639.540	949.540
	Årets afgang	26.069.508	0
	Regulering til dagsværdi, ultimo	0	-22.755.713
	Dagsværdi, ultimo	**0**	**37.375.855**
	Dagsværdi, ultimo, GBP	0	4.092.844
	Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	IRR	7,84%

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
8	**Tilgodehavender**		
	Tilgodehavende investorindskud	44.695	43.577
	Tilgodehavende moms, DK	19.063	38.011
	Tilgodehavende moms, UK	0	1.329
	Tilgodehavender i alt	**63.758**	**82.917**
9	**Egenkapital**		
	Stamkapital udgør:		
	226 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	22.600.000	22.600.000
	Den kontante andel af stamkapital udgør:		
	226 kommanditanparter á kr. 66.098, primo	14.938.095	13.338.096
	Ændring i året	1.350.000	1.599.999
	226 kommanditanparter á kr. 72.071, ultimo	16.288.095	14.938.095
	Resthæftelse i alt	6.311.905	7.661.905
	Pr. anpart	27.929	33.902
	Overført resultat		
	Overført resultat, primo	-20.259.215	-16.782.088
	Overført af årets resultat	-3.450.608	-3.477.127
	Overført resultat, ultimo	-23.709.823	-20.259.215
	Egenkapital i alt	**-7.421.728**	**-5.321.120**

NOTER

		2013 dkk	2012 dkk
10	**Prioritetsgæld, Bank of Scotland**		
	Prioritetsgæld, til optagelseskurs	4.253.761	42.697.546
	Prioritetsgæld, nominelt, GBP	402.308	4.038.204
	Værdiregulering, primo	-5.820.667	-4.138.954
	Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	0	-2.711.996
	Årets værdiregulering, valutakursrelateret	5.155.290	1.030.283
	Værdiregulering, ultimo	-665.377	-5.820.667
	Dagsværdi, ultimo	**3.588.384**	**36.876.879**
	Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	402.308	4.038.204
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	Langfristet del i alt	0	0
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	3.588.384	36.876.879
11	**Prioritetsgæld, Glitnir Bank Luxembourg S.A.**		
	Langfristet del:		
	Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
	Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	Langfristet del i alt	0	0
	Kortfristet del:		
	Forfalder inden 1 år efter statusdagen	4.925.148	5.575.148
12	**Anden gæld**		
	Mellemregning med ApS Swinton Komplementar	134.375	134.375
	Skyldige renter	13.821	502.229
	Skyldig moms, UK	23.063	0
	Skyldige omkostninger	43.154	58.264
	Anden gæld i alt	**214.413**	**694.868**

NOTER

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos Bank of Scotland er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i bankkonto i Barclays

For 2. prioritetsgæld hos er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.