

K/S Svensk Detail

c/o Poul Haukrog Møller, Hovedvejen 61, Øm, 4000 Roskilde

CVR-nr. 27 32 27 19


Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

24/4-2019



Jörgen Lindström
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Svensk Detail.

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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. april 2019

Bestyrelse


Poul Haukrog Møller
Formand


Kurt Mallin Simonsen


Kurt Trøster

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Svensk Detail

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Svensk Detail for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. april 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 89 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Svensk Detail
c/o Poul Haukrog Møller
Hovedvejen 61, Øm
4000 Roskilde

CVR-nr.: 27 32 27 19
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. regnskabsår

Bestyrelse

Poul Haukrog Møller, Formand
Kurt Mallin Simonsen
Kurt Trøster

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Svensk Detail

Revision

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme måles i årsrapporten til en dagsværdi baseret på en afkastmodel. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,5 % samt ultimo 2018 valutakurs er dagsværdien for ejendommene MDKK 21,8 svarende til 30 MSEK. En stigning i afkastkravet på 0,25 % vil påvirke værdien negativt med 0,7 MDKK.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultat for 2018, et ordinært resultat på DKK 2.729.660, anses for meget tilfredsstillende. Resultatet er påvirket af salg af en af selskabets ejendomme. Selskabets regnskabsmæssige resultat udviser et overskud på DKK 1.838.660. Det regnskabsmæssige resultat er påvirket af en negativ værdiregulering af ejendommens værdi. Valutakursregulering af såvel ejendomsværdi som finansieringen har været negativ.

Selskabets egenkapital udgør herefter DKK 15.640.455.

Selskabets ejendom i Kristianstad blev kort før årsskiftet solgt til Svenska Handelsfastigheter. Dette skete på et for begge parter optimalt tidspunkt i forhold til optimering af lejemålet og udviklingen på handelspladsen i øvrigt. Provenuet fra salget blev anvendt til betaling af skat, amortisering af lån samt udbyttebetaling til investorerne. Selskabet forventes nu gældfrit indenfor 5 år. Udbyttebetalingen er årsagen til nedgangen i selskabets egenkapital.

I Halmstad har selskabets lejemål med Hööks Hästsport og Kvik Køkkener nu fungeret fint i 15 år. Begge lejemål er forlænget flere gange, senest forlængede Hööks i 5 år. Vor nye lejer Trademax kom særdeles positivt i gang og udnyttede i efteråret deres option til at leje yderligere 292 m². Herefter er ejendommen i Halmstad fuldt udlejet på kontrakter, som løber til 2023-2024. Generelt er lejesituationen på handelspladsen i Halmstad stærk. Eurocommercial har åbnet første etape af det opgraderede handelscentrum Hallarne, og de forventes snart helt færdige. Der er næsten ingen tomgang på Stenalyckan.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for 2018.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Lejeindtægter	2.530.106	2.839
Andre eksterne omkostninger	-344.123	-1.018
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-436.034	-205
Bruttoresultat	1.749.949	1.616
Avance ved salg af investeringsejendom	1.176.869	0
Andre finansielle indtægter	503.967	406
Øvrige finansielle omkostninger	-701.125	-803
Ordinært resultat	2.729.660	1.219
Værdiregulering af investeringsejendomme	-891.000	1.257
Årets resultat	1.838.660	2.476
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.838.660	2.476
Disponeret i alt	1.838.660	2.476

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	21.798.000	37.059
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.798.000	37.059
	Anlægsaktiver i alt	21.798.000	37.059
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.885.665	42
	Periodeafgrænsningsposter	35.723	48
	Tilgodehavender i alt	1.921.388	90
	Likvide beholdninger	1.512.046	781
	Omsætningsaktiver i alt	3.433.434	871
	Aktiver i alt	25.231.434	37.930

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
2	Kontant andel af stamkapitalen	3.366.848	3.367
3	Overført resultat	12.273.607	19.312
	Egenkapital i alt	15.640.455	22.679
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	4.940.880	12.119
	Renteswapforpligtelse	633.128	963
	Gæld til komplementarselskabet	114.284	106
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.688.292	13.188
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.235.220	1.286
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	254.200	114
	Selskabsskat, Sverige	1.908.674	0
	Anden gæld	365.432	382
	Periodeafgrænsningsposter	139.161	281
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.902.687	2.063
	Gældsforpligtelser i alt	9.590.979	15.251
	Passiver i alt	25.231.434	37.930

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	31.630.803	31.631
Afgang i årets løb	-13.585.131	0
Kostpris 31. december 2018	18.045.672	31.631
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	5.427.897	4.171
Årets regulering til dagsværdi	-891.000	1.257
Afgang, afhændede aktiver	-784.569	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	3.752.328	5.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	21.798.000	37.059
Ejendomsværdi SEK	30.000.000	49.000

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret-model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastlæggelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

	2018
Afkastkrav i %	7,50

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 703 t.kr.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 t.kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2018	3.366.848	3.367
120 kommanditanparter á kr. 28.057	3.366.848	3.367
Den hertil svarende stamkapital udgør		
120 kommanditanparter á DKK 70.000	8.400.000	8.400
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	130.337	189
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	19.312.575	16.419
Årets overførte overskud eller underskud	1.838.660	2.476
Årets udlodninger	-7.283.000	0
Værdiregulering swapforpligtelse	329.932	421
Hensat skyldig svensk skat	-1.924.560	-4
	12.273.607	19.312
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	6.176.100	13.405
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.235.220	-1.286
	4.940.880	12.119
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	8.263

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Svensk Detail er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 anden gæld. Regulering af dagsværdi indregnes via egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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 selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene måles ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav, som er vurderet af kyndige inden for ejendomsbranchen, hvilket danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.